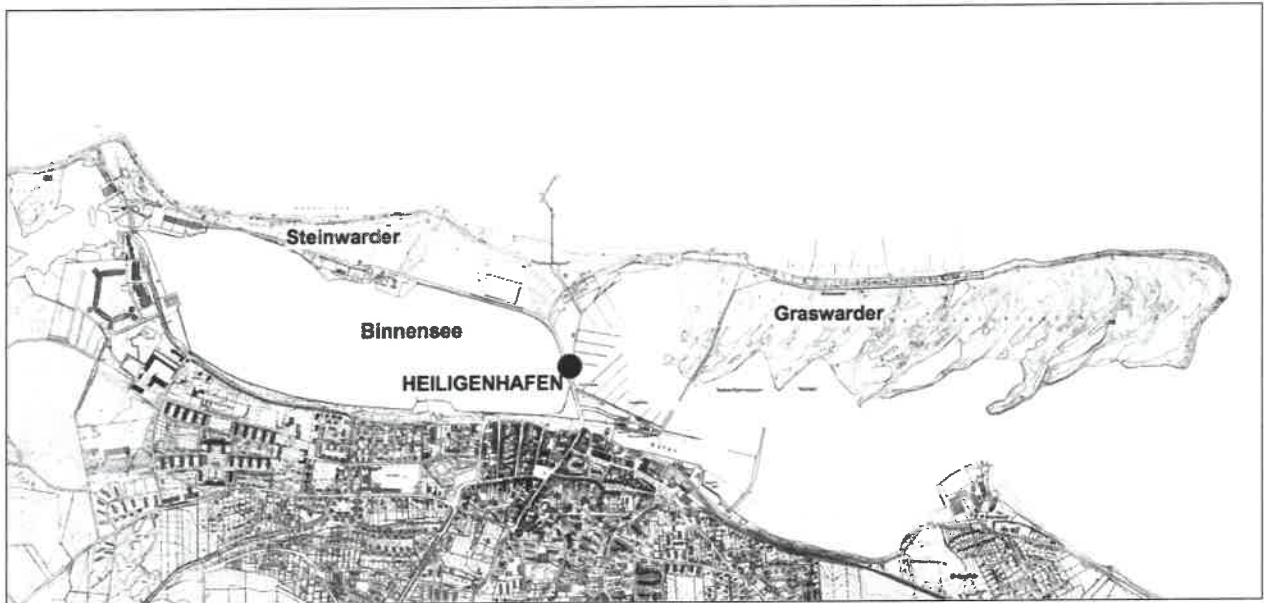




Stadt Heiligenhafen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ Begründung



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 B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Stadt Heiligenhafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und
nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“
Begründung

Auftraggeber
PS Vermögensverwaltungs GmbH - GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste
Hamburger Straße 87a
25746 Heide

12.12.2019
Satzungsbeschluss

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
M.Sc. Nicolas Holt
M.Sc. Kirsten Klaczynski
Dipl.-Ing. Birgit Klimek
Dipl.-Ing. Petra Schimansky
B.Sc. Sabine Seemann
Dipl.-Ing. Karl Wefers



Inhaltsverzeichnis

0. Präambel - Rechtsgrundlagen.....	1
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
1.2 Umweltprüfung	3
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4 Ausgangssituation	5
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	7
1.6.3 Flächennutzungsplan	8
1.7 Fachliche Vorgaben	8
1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	8
1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope	11
1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	11
1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen	13
1.7.5 Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste und Nutzungsverbote....	13
1.7.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser	14
1.7.7 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz und Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz	15
2. Planinhalt und Abwägung.....	16
2.1 Planungsziele	16
2.2 Städtebauliches Konzept - Vorhabenplanung.....	16
2.3 Planinhalt und Festsetzungen	27
2.3.1 Art der baulichen Nutzung	27
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	27

2.3.3	Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche.....	29
2.3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	29
2.3.5	Verkehrsflächen.....	30
2.3.6	Ver- und Entsorgung	31
2.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	34
2.3.8	Öffentliche Grünflächen.....	34
2.3.9	Wasserflächen	34
2.3.10	Anpflanzungen.....	35
2.3.11	Hochwasserschutz.....	35
2.3.12	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich	36
2.3.13	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	36
2.3.14	Regelungen im Durchführungsvertrag	38
2.3.15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
2.4	Kennzeichnung.....	39
2.5	Nachrichtliche Übernahmen	39
2.6	Hinweise	39
3.	Umweltbericht	41
3.1	Einleitung	41
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	41
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	42
3.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
3.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	46
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	60
3.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	60
3.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
3.2.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	61



3.3	Zusätzliche Angaben.....	61
3.3.1	Technische Verfahren und Hinweise zu Schwierigkeiten.....	61
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung	62
3.3.3	Referenzliste	62
3.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	63
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	65
3.5.1	Schutzgut Boden	68
3.5.2	Schutzgut Wasser.....	69
3.5.3	Schutzgut Klima, Luft	70
3.5.5	Schutzgut Biotop und Arten	70
3.5.7	Landschaftsbild.....	70
3.5.6	Externer Ausgleich und Ersatz	71
3.6	Zusammenfassung.....	71
4.	Verfahren	72
4.1	Förmliches Verfahren	72
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	73
4.3	Entwurfsplanung	73
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	74
4.5	Fassung für den Satzungsbeschluss	74
5.	Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	75
6.	Flächenbilanz.....	75
7.	Beschluss über die Begründung	76
8.	Anlage	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP.....	8
Abbildung 3 : Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen	10
Abbildung 4: VEP-Lageplan mit EG-Grundriss (ohne Maßstab)	19
Abbildung 5: Grundriss UG (ohne Maßstab).....	20
Abbildung 6: Grundriss OG (ohne Maßstab)	21
Abbildung 7: Dachaufsicht (ohne Maßstab).....	22
Abbildung 8: Schnitte A-A, E-E und D-D (ohne Maßstab)	23
Abbildung 9: Schnitte B-B und C-C (ohne Maßstab).....	24
Abbildung 10: Ansichten Süd und Nord (ohne Maßstab).....	25
Abbildung 11: Ansicht Ost und West (ohne Maßstab).....	26
Abbildung 12: Bestand Biotope.....	57
Abbildung 13: Biotopbewertung Bestand	58
Abbildung 14: Eingriffe/ Beeinträchtigungen	59



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Im Bereich des Vorhabengrundstücks vorkommende Biotoptypen und deren Bewertung	46
Tabelle 2: Bewertungsstufen der Biotope	47
Tabelle 3: Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	48
Tabelle 4: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 BESTAND	66
Tabelle 5: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen	67
Tabelle 6: Gegenüberstellung Bestand – Planung (Vorhabengebiet)	68
Tabelle 7: Flächenbilanz.....	75





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2016 (GVObL. Schl.-H. S. 369), Ressortbezeichnungen ersetzt durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVObL. S. 30).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObL. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVObL. Schl.-H. S. 140).

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste, mit Sitz Hamburger Straße 87a, 25746 Heide plant als Vorhabenträger am Jachthafen der Stadt Heiligenhafen eine GOSCH-SYLT - Gastronomie. Als Standort ist der Bereich des Hafen-Servicegebäudes nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen bildet die nördliche Grenze des Grundstücks und wird vollständig erhalten. Vorgesehen ist:

- Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss und Dachgeschoss zur Nutzung für einen Gastronomiebetrieb mit bis zu 125 Sitzplätzen im Gebäude, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Terrassen; Kioskverkauf.
- Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze) mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

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

Der Vorhabenträger hat das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.116 qm von der HVB erworben und ist damit als Eigentümer des Grundstücks gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Entwicklung des Jachthafenumfeldes der Stadt Heiligenhafen, insbesondere die Aufwertung durch die Zulassung gastronomischer Einrichtungen, wurde in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2010 konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung verankert. Insofern entwickelt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen. Vorhabenträger ist die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste.

Mit der Ausarbeitung des VBB Nr. 4 und der Begründung ist SWUP GmbH in Quickborn beauftragt.



1.2 Umweltprüfung

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB, die der Begründung beigelegt ist.

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. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Form des Umweltberichts aufbereitet und werden in Form von Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

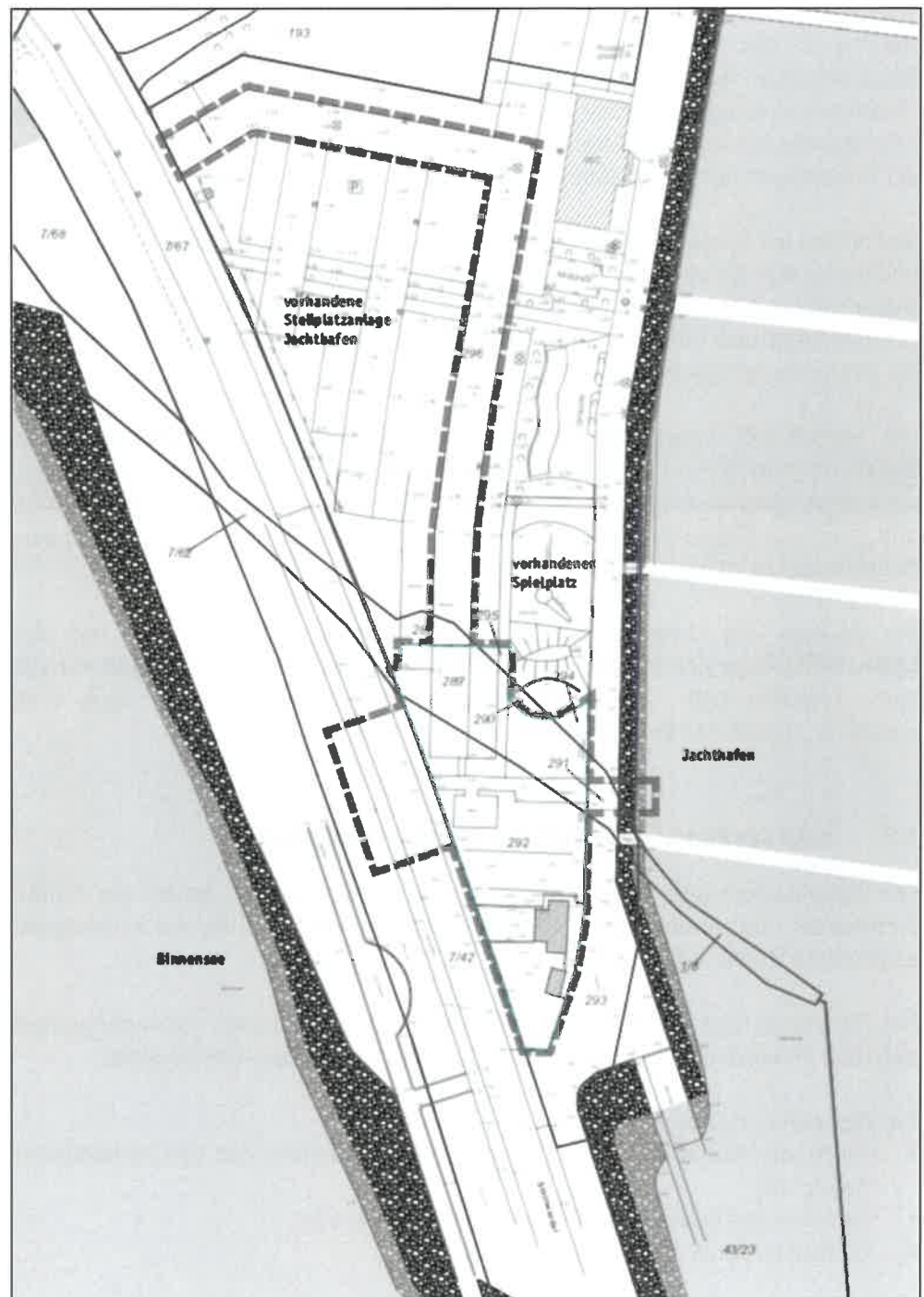
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Das Plangebiet liegt auf dem in den 1970er Jahren aufgespülten Verbindungsstück zwischen Binnensee und Jachthafen, nördlich der Steinwarder-Dammbrücke.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Stellplatzanlage des Jachthafens und den vorhandenen Spielplatz,
- im Osten und Süden durch die Jachthafenpromenade,
- im Westen durch die Straße Steinwarder.

Abbildung 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Das Vorhabengebiet ist ca. 0,11 ha groß. Es umfasst die Flurstücke 289, 292, 294, 295 der Flur 13 der Gemarkung Heiligenhafen.

Das Plangebiet beinhaltet neben dem Vorhabengrundstück noch benachbarte Flächen, die für die Sicherstellung der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erforderlich sind und hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landstücks, welches die Hauptverbindung der Stadt Heiligenhafen zu den nördlich vorgelagerten Nehrungshaken Steinwarder und Graswarder bildet. Der Bereich wurde in den 1970er Jahren aufgespült. Die aufgefüllten Sande sind überwiegend mittelkörnig und gut wasserdurchlässig.

Die Flächen im Plangebiet sind durch verschiedene zurückliegende Maßnahmen baulich bzw. als Grünflächen gestaltet. Im südlichen Bereich befinden sich das Hafenservicegebäude und ein Trafo. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Müllstandort sowie ein Teil der Stellplatzanlage, die jeweils dem Jachthafen zugeordnet sind. Die Jachthafenpromenade begleitend sind Grünflächen und Bepflanzungen sowie Fahnenstandorte angelegt. Eine Doppelreihe von 10 kleinkronigen Bäumen der Art Weide (*Salix spec.*) ist als gestalterisches Element vorhanden. Weiterhin sind Rasenflächen sowie niedrige Strauch- und Heckenpflanzungen vorhanden.

An der Westgrenze des Plangebietes ist entlang der Außenkante des Bürgersteiges der Straße Steinwarder ebenengleich eine Hochwasserschutzwand eingebaut, die zu beachten ist.

Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen bildet die nördliche Grenze des Plangebietes und wird vollständig erhalten.

Das Plangebiet hat im Süden eine Höhenlage von +2,73 m NHN. Diese fällt entlang der Straße Steinwarder im Nordwesten bis auf +2,60 m NHN ab. Entlang der Jachthafenpromenade fällt das Gelände auf +1,85 m NHN im Nordosten am Übergang zum Spielplatz ab. Der Geländeunterschied des Plangebietes beträgt damit von Ost nach West bis zu 0,75 m und von Nord nach Süd bis zu 0,88 m.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Angrenzende Grundstücke, befinden sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

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 und Umfeld Heiligenhafens wird als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan benennt u.a. folgende Grundsätze (G), die bei der Entwicklung von Infrastruktur für Tourismus und Erholung zu beachten sind (wiedergegeben wird hier nur der für das Vorhaben relevante Punkt):

„2 G Größere tourismusbezogene Bauvorhaben ... sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.“ (INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2010)

Diese Grundsätze wurden im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung in Heiligenhafen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich der Jachthafen, neu entwickelte Hotelanlagen und Ferienhausbebauung und der neu entwickelte Strand am Binnensee-Nordufer.

Die Flächen der Ostsee, des Graswarders und der Eichholzniederung sind im LEP als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Der Steinwarder ist nicht entsprechend ausgewiesen. Die Planung beachtet damit auch diese Vorgaben des LEP.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) von 2010 wird derzeit fortgeschrieben. Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Seit dem 18. Dezember 2018 läuft ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das am 31. Mai 2019 endete. In der Fortschreibung des LEP wird Heiligenhafen weiterhin als ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Bei Planungen, Maßnahmen und Vorhaben innerhalb der Schwerpunkträume soll in der Abwägung ein besonderes Gewicht dem Tourismus und der Erholung zugesprochen werden. Dabei sollen insbesondere hochwertige Standorte in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus sowie zur Stärkung von hochwertigen Tourismuseinrichtungen- und angeboten vorbehalten bleiben.

Änderungen gegenüber dem LEP 2010 bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen werden teilweise bereits berücksichtigt, um „in Aufstellung befindliche Ziele“ aus dem Entwurf des LEP 2018 zu sichern. Der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird daher bereits ab dem 17. Dezember 2018 angewendet. Für andere Inhalte gelten noch immer die Ziele des LEP 2010.



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, welches 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 Steinwarders 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 fast 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.

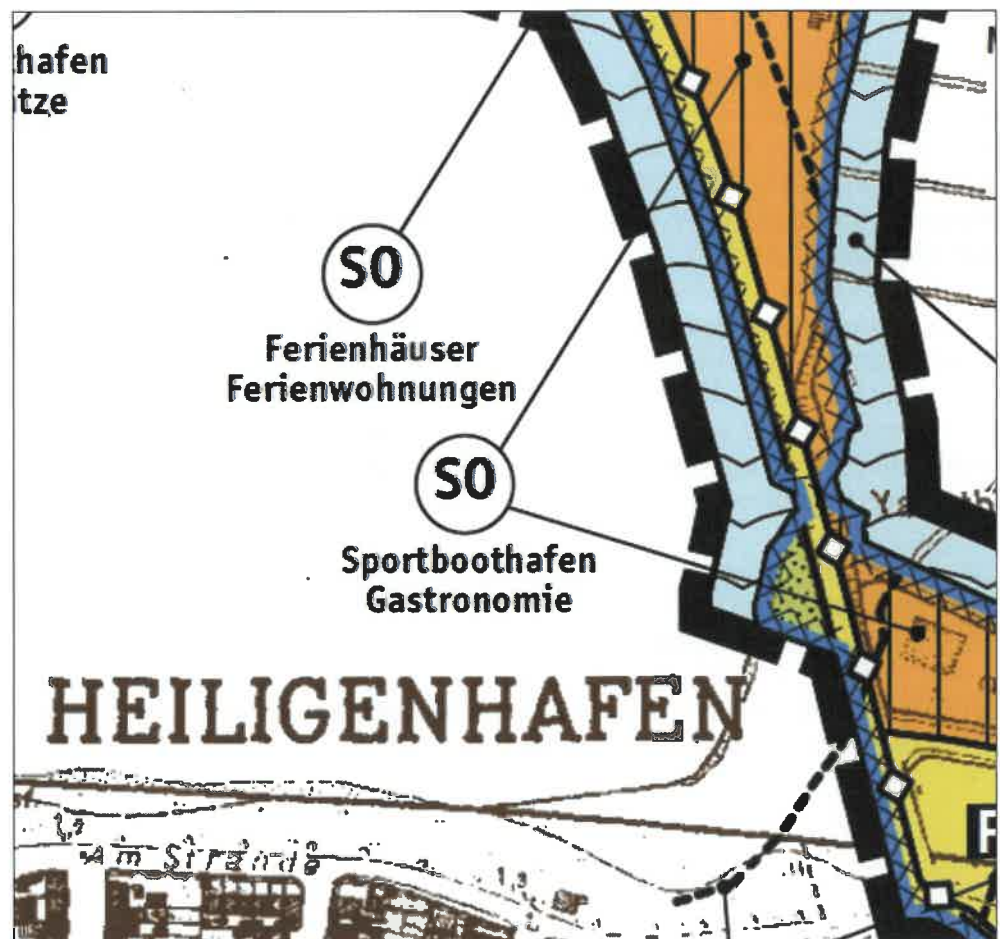
Eine Teilfortschreibung des Regionalplans trat am 17.12.2012 in Kraft. Diese bezog sich ausschließlich auf das Thema Eignungsflächen für die Windenergienutzung und hat keine Relevanz für das Plangebiet.

Zeitnah zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans erfolgt in den nächsten Jahren auch eine Neuauflage der Regionalpläne.

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 getroffene Darstellung „S0 Sportboothafen, Gastronomie“ wird als Vorgabe beachtet.

Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP



1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurde die rechtswirksame Grundlage für die Entwicklung des Hafenumfeldes zwischen Kommunalhafen, Jachthafen und Ostsee bis zum Dünenpark auf dem Steinwarder geschaffen. Darin sind 15 Teilprojekte für die zukünftige Gestaltung und Nutzung durch touristische Anlagen vorgesehen.



Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst wertvolle Naturräume des Schutzgebietssystems NATURA 2000, beziehungsweise grenzt daran an. In diesem Zusammenhang wurde für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2008) erstellt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass durch diese Planungen und deren Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der NATURA 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt vollständig außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Es befindet sich in näherer Lage zu folgenden Gebieten:

FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ (Gebiets-Nr. DE1631-393).

Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (Gebiets-Nr.: DE 1631-393), mit einer Gesamtfläche von 315 ha, umfasst im Bereich des Steinwarders den Strand und die Dünen zwischen der Wasserkante und dem Weg der Strandpromenade. Der Graswarder liegt vollständig in diesem Gebiet. Erhaltungsgegenstand sind u.a. Primär-, Weiß- und Graudünen, einjährige Spülsäume und mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, Strandseen und Quellerwatt. Als zu schützende Arten werden die Rotbauchunke und die Zauneidechse genannt.

FFH-Gebiet „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1631-392)

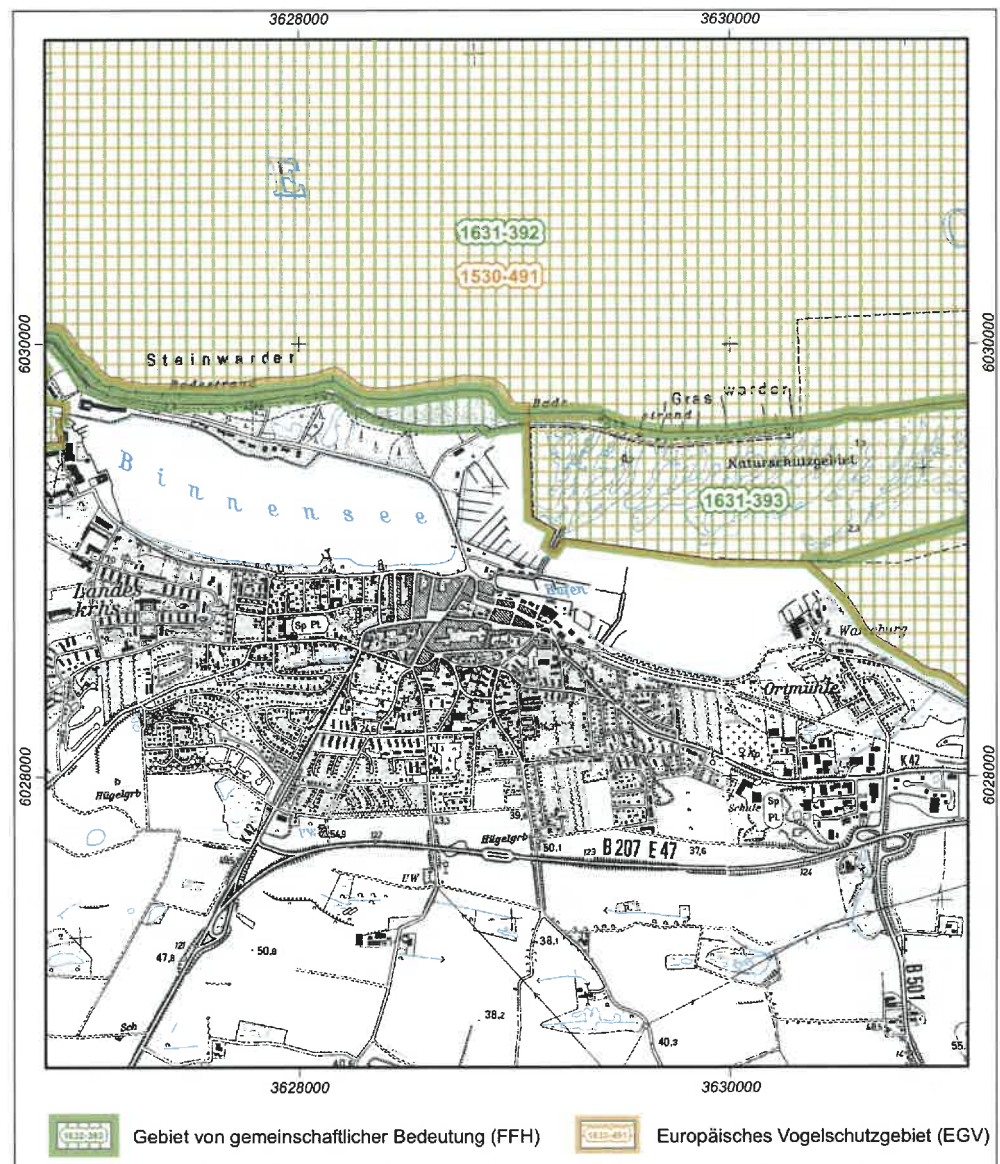
Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631- 392), mit einer Fläche von 62.110 ha, umfasst die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder. Das Gebiet dient dem Schutz von Sandbänken mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, flachen großen Meeresarmen und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffen und des Schweinswals.

Europäischen Vogelschutzgebiet (EGV) „Östliche Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1530-491).

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530-491), welches eine Fläche von 74.690 ha einnimmt, umfasst u.a. die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder sowie die Landflächen des Graswarders. Ausgenommen ist ein Badestreifen von etwa 50-100 m Breite parallel zur Uferlinie der Ostsee. Das Gebiet dient als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten, als günstiger Nahrungsraum für Brut- und Rastvögel sowie als Brutlebensraum für Küsten-, Wiesen- und Röhrichtvögel.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Gebiete vor Heiligenhafen.

Abbildung 3 : Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen



Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsstudie der vorangegangenen Planungsebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt vollständig außerhalb der Europäischen Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete). Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. 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 Wagnischen 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



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

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.)

1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

Wie bereits in Kap. 1.4 dargestellt sind die Flächen im Plangebiet durch verschiedene zurückliegende Maßnahmen baulich bzw. als Grünflächen gestaltet. Als Vegetationselemente sind Bäume sowie Rasenflächen und niedrige Strauch- und Heckenpflanzungen vorhanden. Nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 nicht vorhanden.

1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für privilegierte Vorhaben abweichende Vorgaben: Bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Tierarten (Vogelarten und FFH-Arten), in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheit anderer besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH / AfPE (2013) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen.



Erforderlichenfalls sind Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben wurden im Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Diese wurden entsprechend in den Umweltbericht und in die Begründung eingefügt sowie entsprechende Hinweise bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Artenschutzfachbeitrag in der Anlage, Umweltbericht Kapitel 3.4 sowie Begründung Kapitel 2.3.13).



1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln, Weiden und Nadelbäumen innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt.

Im Zuge der Überplanung der Fläche werden die vorhandenen Bäume beseitigt werden. Da es sich um Weiden handelt, fallen diese nicht unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Ein Ausgleich für den Verlust der Weiden erfolgt auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Bestandteil der intensiv gepflegten Grünfläche und über Festsetzung eines Ausgleichs für das Vorhaben (vgl. Umweltbericht in Kapitel 3.5).



1.7.5 Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste und Nutzungsverbote

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen, wie bspw. Hochwasserschutzmauern, und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Zur Küstensicherung bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, bspw. der ebenengleich zum Fußgängerweg der Straße Steinwarder eingebauten vorhandenen Hochwasserschutzwand. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

1.7.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

In Heiligenhafen sind die Niederungsbereiche bis +2,35 m NHN gemäß Hochwassergefahrenkarte HWGK200 (200-jährliches Hochwasserereignis) als signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Das Plangebiet weist Geländehöhen von +2,73 m NHN bis +1,85 m NHN auf, liegt unmittelbar am Jachthafen und ist damit den Einflüssen der Ostsee ausgesetzt. Aufgrund der Geländehöhe von Teilflächen des Geltungsbereiches unter +2,35 m NHN bildet der Geltungsbereich ein Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser überschwemmungsgefährdetes Gebiet) ab. Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder), im hochwassergefährdeten Bereich. Die unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließende Straße Steinwarder verfügt über eine Hochwasserschutzanlage bis zum Niveau +2,60 m NHN. Damit ist ein Flucht- und Rettungsweg gegeben.

Gemäß § 59 Landeswassergesetz (WasG SH 2008) haben die Wasserbehörden im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung auf eine Begrenzung der Hochwasserrisiken in den Risikogebieten hinzuwirken und können Baugenehmigungen nur im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde erteilt werden.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens des LKN regelmäßig die Einhaltung folgender Grundsätze gefordert, welche Voraussetzung sind für die Zustimmung und Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,35 m (OKFF)
- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN +2,85 m (OKFF)
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden

Als ein wesentliches Element für einen funktionierenden Hochwasserschutz wird die Aufstellung eines Einsatzplanes empfohlen. In diesem sollten u.a. folgende Punkte verbindlich festgelegt werden:

- Verantwortliche
- Dauerhafte, sichere und zerstörungsfreie Lagerung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme
- Umgehende Nutzung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme im Hochwasserfall
- Instandhaltung und -setzung der gesamten Ausrüstung
- Bedarf, Einsatzorte, Rekrutierung und Alarmierung des Personals



- Lade-, Hebe und Transportgeräte

1.7.7 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz und Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz

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

Für das Land Schleswig-Holstein regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) die Beachtung der Schutzstreifen an Gewässern abweichend von § 61 BNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen 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 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee einzuhalten. Bei Steilufern bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers. Damit gelten die Vorschriften nicht nur für den Außenbereich.

§ 35 Abs. 3 LNatSchG listet Vorhaben auf, für die diese Vorschriften nicht gelten u.a. „5. ... für Sportboothäfen.“

Weiterhin können gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden, u.a. „4. für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ...“

Der Binnensee in Heiligenhafen ist ein Gewässer 2. Ordnung. Aufgrund seiner Größe, die ein Hektar überschreitet, ist ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen landwärts von der Uferlinie zu beachten. Maßgeblich hierfür ist die neue Uferlinie nach Anlage des Strandes am Nordufer des Binnensees.

Die geplante Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 hält nur einen Abstand von ca. 30 m zur Uferlinie des Binnensees ein. Eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG ist daher zu beantragen. Die Genehmigung wurde mit der Stellungnahme vom 02.07.2019 des Kreises Ostholstein vorbehaltlich der Ergebnisse aus den weiteren Beiträgen der Stellungnahme in Aussicht gestellt.

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 Seebrückenumfeldes 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. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss und Dachgeschoss zur Nutzung für einen Gastronomiebetrieb mit bis zu 125 Sitzplätzen innen, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Terrassen;
Kioskverkauf.
- Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze) mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

2.2 Städtebauliches Konzept - Vorhabenplanung

Für das Bauvorhaben liegt eine Vorplanung durch SAA Schweger Architekten vor. Folgende Bebauung und Nutzung soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Neubau eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss in wasserdichter Bauweise sowie teilweiser Nutzung des Dachgeschosses.
- Stahlbeton-Konstruktion, Pfahl-Gründung gemäß Baugrundgutachten.
- Grundmaße des Gebäudes ca. 35 m x ca. 13 m/17 m (ca. 505 qm Grundfläche im EG).
- Höhe des Gebäudes: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG auf mindestens +2,50 m NHN (Berücksichtigung der Gefährdung durch Hochwasser durch Hochwasserschutzmaßnahmen an den Türen).
- Satteldach, ca. 35° Dachneigung, zzgl. Nebengiebel; Dachbegrünung.
- Traufhöhe 3,80 m; Firsthöhe 7,70 m (Bezugspunkt OKFF EG), zzgl. eines geringen Spielraums von maximal 0,20 m nach oben.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

- Fassadengestaltung: vertikale Holzverschalung; Farbanstrich: Schwedisches Rot.
- Fenster-, Türrahmen: Gliederung gemäß Architekturkonzept; Farbe: Weiß
- Nutzung des EG für einen Gastronomiebetrieb mit Küche und bis zu 125 Sitzplätzen innen, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Holzdecks/-terrassen.
- Ergänzung des Gastronomieangebotes im EG durch Kioskverkauf.
- Nutzung des 1. Obergeschosses für: Nebenräume; Personalraum; Haustechnik; RLT (Raumluftechnik); kein Besucherverkehr.
- Nutzung des Untergeschosses für: Besucher-WC, Babywickelraum; Personalräume für Umkleide, Dusche und WC; Lagerräume; Kühlräume; Getränkelager; Ver- und Entsorgungsräume wie Hausanschlussraum, Haustechnik, u.ä..
- Einbau eines Lastenaufzugs für den Transport zwischen UG und EG.
- Anlage von Holzdecks/-terrassen um das Gastronomiegebäude; Anbindung an vorhandene Wege in der Umgebung über Holztreppe und einen barrierefreien Zugang (Rampe) an der Nordostseite.
- Entlang der Holzdecks/-terrassen werden im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz vorgesehen; Elementgröße ca. 1,5 m hoch x 1,5 m breit.
- Überdachungen: Sonnenschirmanlagen und Markisensysteme als Sonnen- und Regenschutz im Bereich der Holzdecks/-terrassen.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen wie Außenbeleuchtungen und Fahnen (sechs Fahnen mit einer Fläche bis max. 3 m² im Hochformat bzw. max. 2 m² im Querformat) ist vorgesehen. Dabei sind die Vorgaben und Hinweise für Leuchtreklamen an Bundeswasserstraßen zu beachten.
- Nebenanlagen: Der anfallende Müll wird in einem geschlossenen Nebengebäude von 5 m x 2,5 m Größe (Schuppen aus Holz) im Norden des Gebäudes getrennt gesammelt. Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung)). Der Schuppen erhält eine Dachbegrünung.

- Die äußere Erschließung des Grundstücks ist durch die Straße „Steinwarder“ gegeben. Der Straßen-Gehweg im Westen und die Jachthafenpromenade im Osten stehen für die fußläufige Erschließung zur Verfügung.
- Die Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze in begrenzter Anzahl) erfolgt mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.
- Stellplätze: An der Nordseite des Gebäudes stehen auf dem Grundstück ein Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden die weiteren 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze über die Stadt Heiligenhafen abgelöst (vgl. Kapitel 2.3.4).
- Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.
- Die Erschließung für die Feuerwehr erfolgt von der Straße „Steinwarder“. Zusätzlich ist im Notfall eine Erreichbarkeit über die Jachthafenpromenade gegeben.

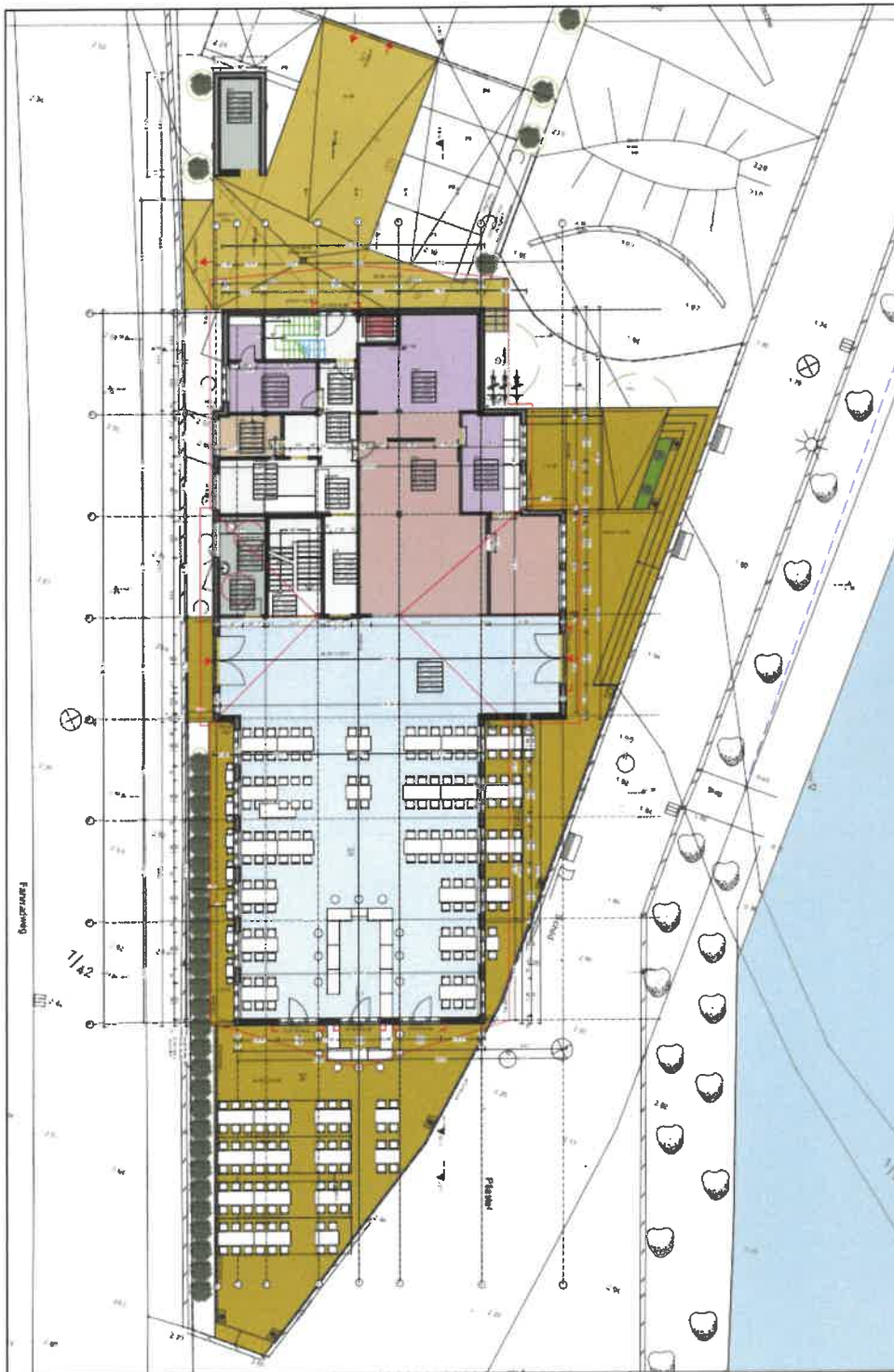


Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans nach SAA Schweger Architekten (Stand 18.07.2019) zum geplanten Vorhaben „Neubau GOSCH SYLT Restaurantbetrieb“.

Abbildung 4: VEP-Lageplan mit EG-Grundriss (ohne Maßstab)



Die folgenden Abbildungen von SAA Schweger Architekten (Stand 04.07.2019) zeigen die geplanten Grundrisse im Untergeschoss und Dachgeschoss, die Dachaufsicht sowie Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten.

Abbildung 5: Grundriss UG (ohne Maßstab)

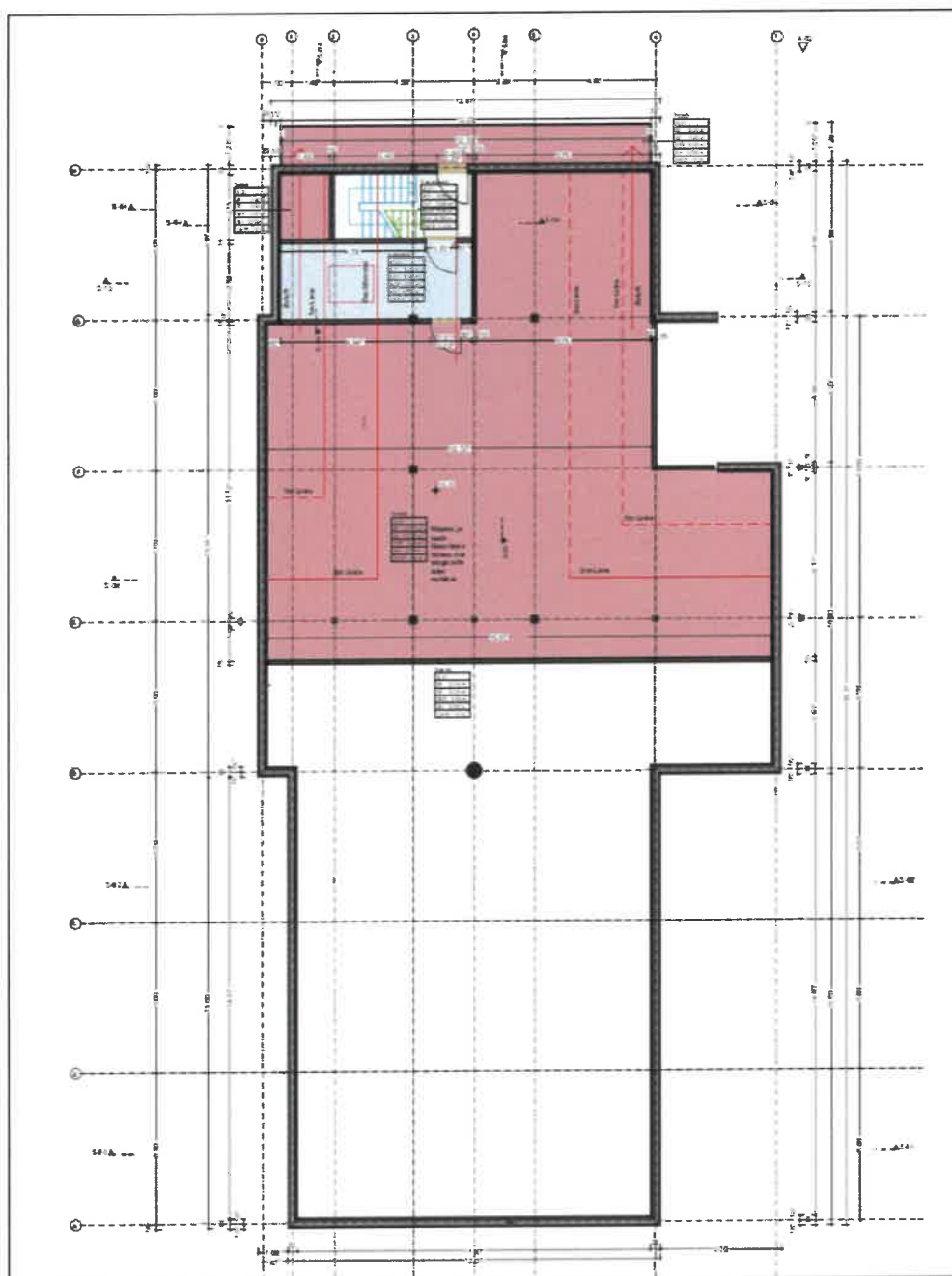




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 6: Grundriss OG (ohne Maßstab)



This detailed site plan shows a schoolyard layout. A large green area in the center is designated for play. To the right, there is a 'Spielplatz' (playground) with a 'Rutsche' (slide) and a 'Klettergerüst' (climbing frame). The plan includes numerous elevation points (e.g., 2.10, 2.30, 2.76, 1.83, 1.97, 1.94, 1.85, 1.78, 1.74, 1.80, 1.94, 1.90, 1.92, 1.84, 1.86, 1.89, 2.00, 2.07, 2.20, 2.13, 2.02, 0.36, 0.37, 0.90, 2.46, 2.04, 2.62, 2.68, 2.54, 2.71, 2.18, 2.17, 2.4) and a grid system (A-H, 1-8). A 'Schulhaus' (school building) is located at the bottom left, and a 'Pflaster' (paved area) is at the bottom right. A 'Sieg' (stream) is shown on the right side. The plan also includes a 'Klettergerüst' (climbing frame) and a 'Kletterwand' (climbing wall).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 8: Schnitte A-A, E-E und D-D (ohne Maßstab)

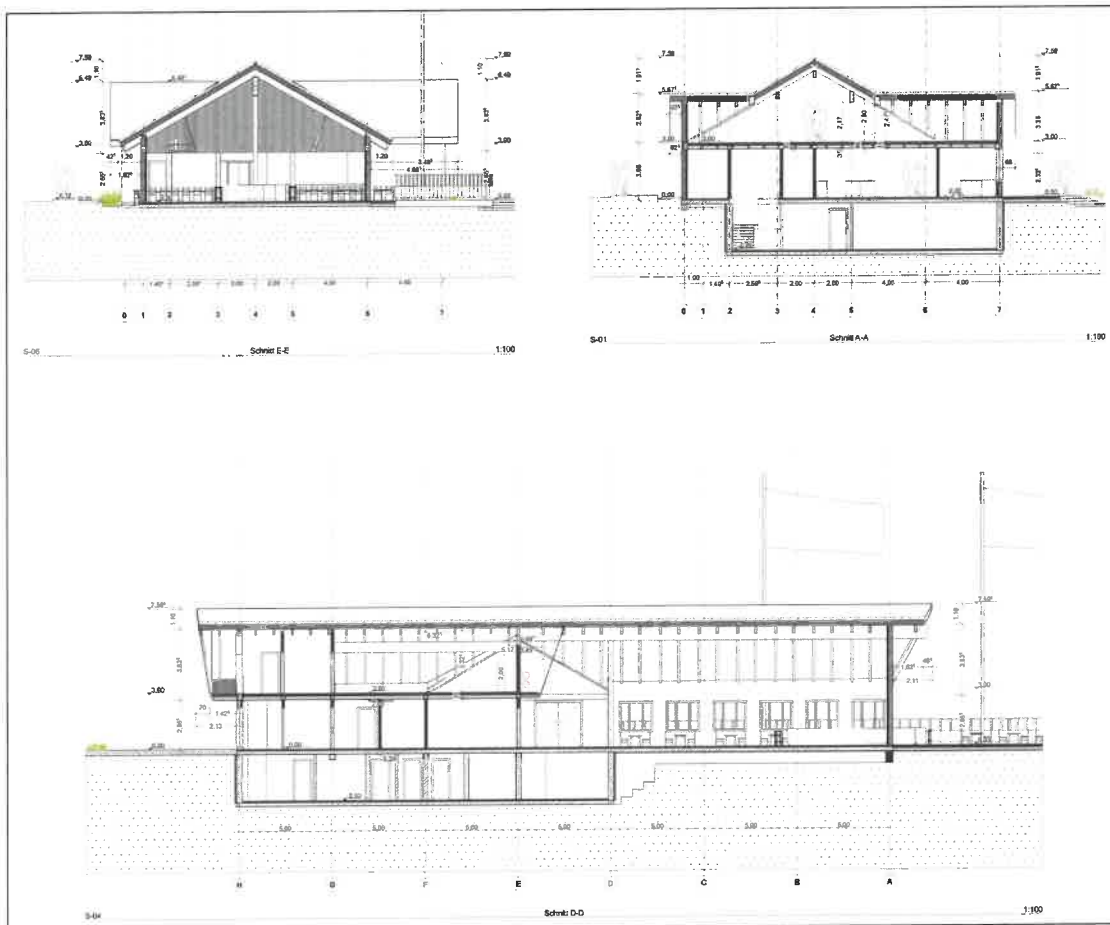
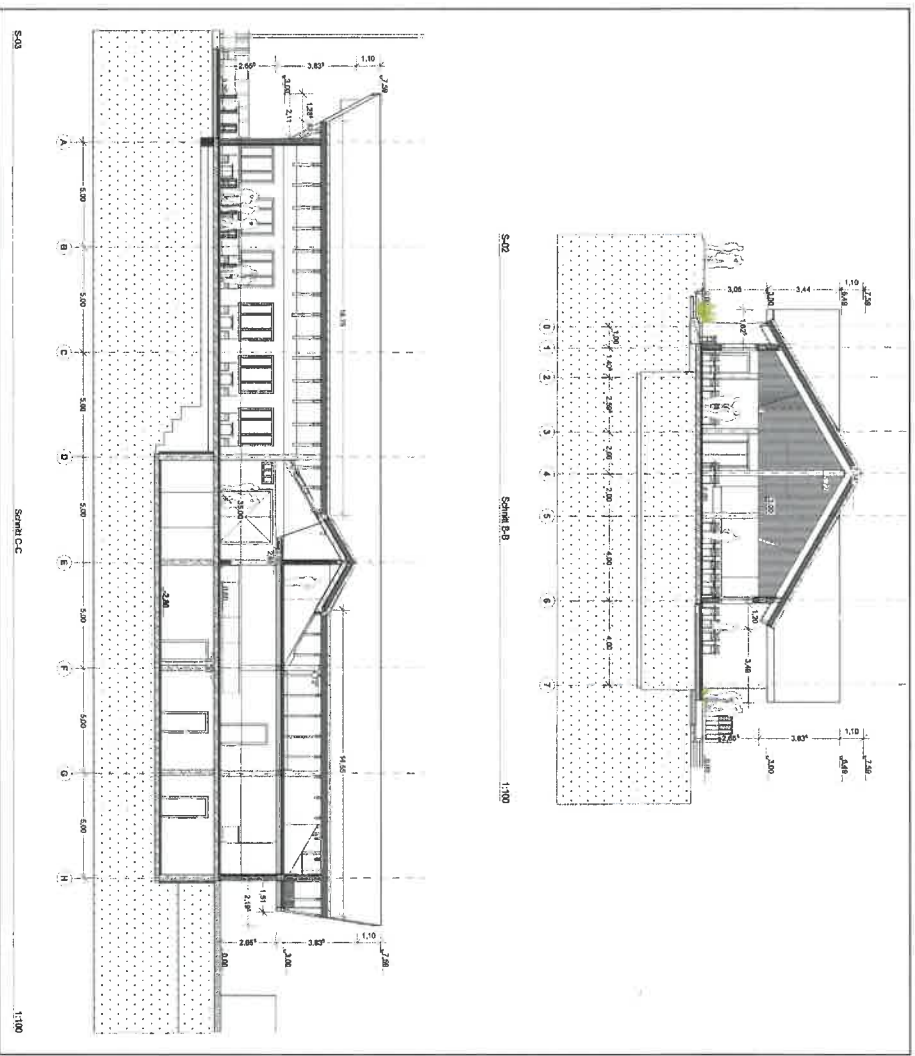


Abbildung 9: Schnitte B-B und C-C (ohne Maßstab)





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 10: Ansichten Süd und Nord (ohne Maßstab)

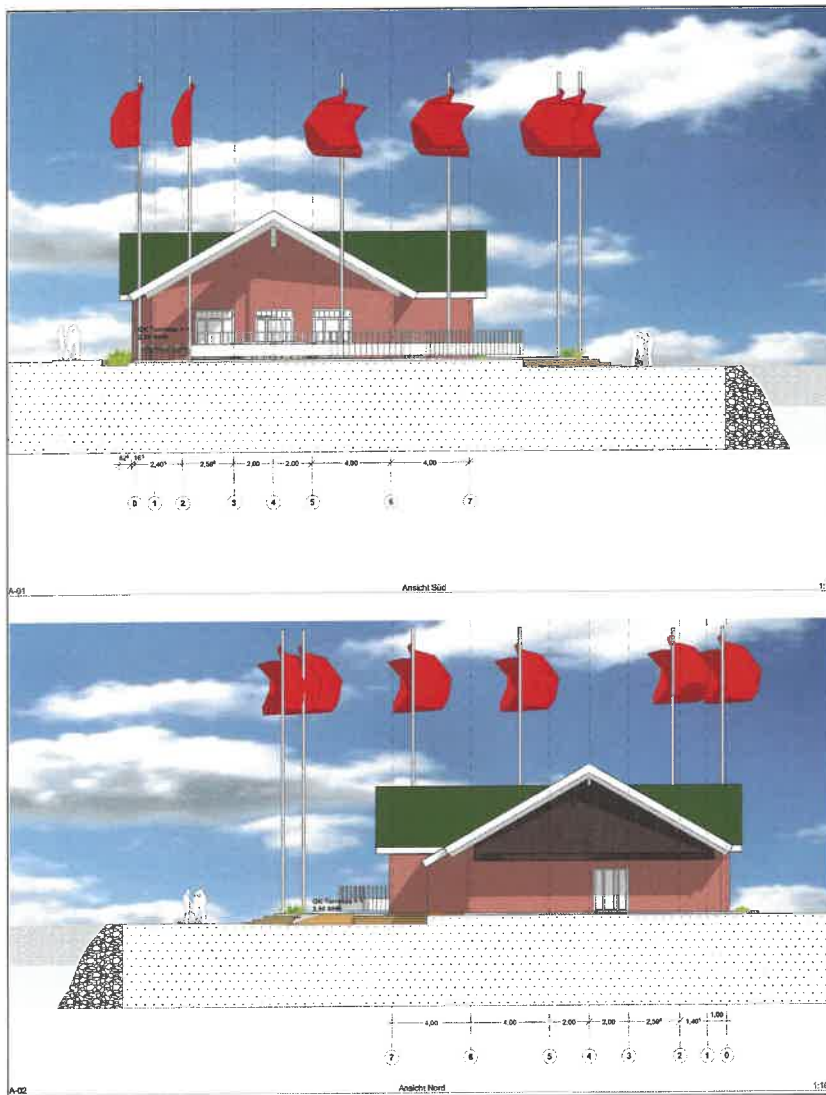
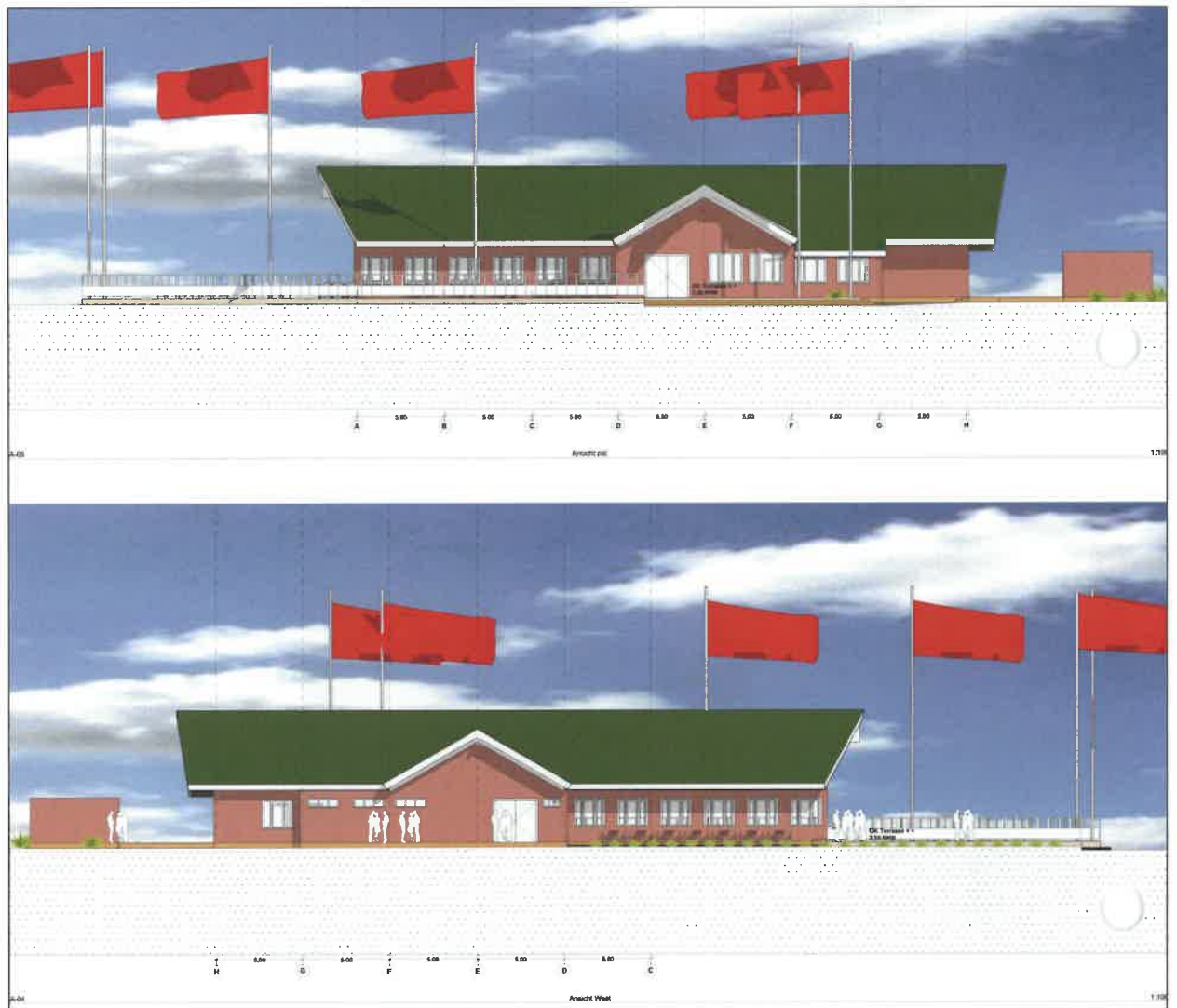


Abbildung 11: Ansicht Ost und West (ohne Maßstab)





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 Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO gefasst. Für das Vorhaben wird ein Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Das S01 soll die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, die dem Betrieb und der Versorgung des Sportboothafens und der Versorgung von Feriengästen dienen. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung näher bestimmt, das sind insbesondere Schank- und Speisewirtschaften mit zulässiger Sitzplatzanzahl im Gebäude und auf den Außenflächen (Terrassen) sowie angegliedertem Kioskverkauf.

Die vorhandene Stellplatzanlage Jachthafen wird als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird hier textlich auf Stellplätze und ihre Zufahrten beschränkt.

Die vorhandene Jachthafenpromenade wird als Sonstiges Sondergebiet S03 mit der Zweckbestimmung „Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das S03 soll die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, die dem Betrieb und der Versorgung des Sportboothafens und der Versorgung von Feriengästen dienen sowie durch ein Leitungsrecht die erforderliche Niederschlagsentwässerung des Vorhabens sicherstellen. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung auf Promenadenflächen beschränkt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundfläche (GR) für die Hauptanlage auf dem Vorhabengrundstück (S01) definiert. Die GR übernimmt die Werte der Vorhabenplanung und beträgt 505 qm. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer GRZ von 0,45.) Weiterhin werden im S01 gesondert Grundflächenwerte für nutzbare Terrassenflächen (GR_{Terrassen}) mit 285 qm ausgewiesen, weil gewerblich genutzte, gastronomische Außensitzbereiche oder Außenverkaufsflächen ebenfalls Hauptanlagen darstellen. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer zusätzlichen GRZ_{Terrassen} von 0,26).

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festlegung von maximal zulässigen GR-Überschreitungsmaßen (d.h. die zusätzliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen wie befestigte Wege) für das Vorhabengrundstück definiert. Die Ausweisung ist wiederum eng an die Vorhabenplanung angelehnt und umfasst im Sondergebiet S01 die für die Erschließung und Nebenanlagen wie Müllstandortfläche erforderlichen Flächen. Das

Grundstück kann danach in Summe maximal bis zu einer GR von 1.030 qm ausgenutzt werden. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer GRZ von 0,92 in der Gesamtausnutzbarkeit.)

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, zu denen die Fläche S01 gehört, eine GRZ von 0,80 zulässig, von der hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten abgewichen wird. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequentierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Für das Sondergebiet S02 wird eine Ausnutzung der GR bis maximal 801 qm zugelassen, welche die vorhandenen Erschließungsflächen ermöglicht, die nur ein Teilbereich der Gesamtstellplatzanlage sind. Insgesamt verfügt die Stellplatzanlage über gliedernde Pflanzflächen.

Für das Sondergebiet S03 wird eine Ausnutzung der GR bis maximal 32 qm zugelassen, welche die vorhandenen Promenadenflächen abdeckt, die nur ein Teilbereich der Gesamtpromenadenanlage sind. Insgesamt verfügt die Promenadenanlage über begleitende Pflanzflächen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Für das Vorhaben der Gastronomie im S01 wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Hinzu kommen Nutzungsebenen im Dachgeschoss und im Untergeschoss, die jedoch keine Vollgeschosse sind. Das Untergeschoss wird in wasserdichter Bauweise ausgeführt.

Die Höhe der Bebauung wird weiterhin durch die Festlegung von Obergrenzen bei den First- und Traufhöhen detailliert geregelt. Bei der Gastronomie im S01 wird ein gleichgeneigtes Satteldach vorgeschrieben (vorgesehen mit ca. 35° Dachneigung) und durch Höchstmaße bei der Traufhöhe (3,80 m) und bei der Firsthöhe (7,70 m) näher definiert.

Durch Festsetzung werden weiterhin die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Danach sind für die First- und Traufhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) maßgeblich. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) wird aus Gründen des Hochwasserschutzes auf eine Höhe von +2,50 m über NHN festgesetzt. Eine textliche Festsetzung bestimmt einen Abweichungsspielraum hierfür von bis zu 0,20 m nach oben.

Das Gebäude ist durch objektbezogene Hochwasserschutzeinrichtungen (auftriebssichere Gründung und Baukörperausbildung, Dammbalkenverschlüsse an den der Ostsee bzw. des Jachthafens zugewandten Türen, etc.) gegen Hochwassergefahr zu sichern. Dafür werden in Teil B des Bebauungsplanes technische Maßnahmen bei baulichen Anlagen für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgesetzt (siehe dazu Kapitel 2.3.11). Derartige objektbezogene Sicherungsmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers/ des Eigentümers.



2.3.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Sondergebiet S01 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung im S01 ist einzuhalten und sichert eine traufständige Ausrichtung des Gebäudes zur Straße Steinwarder und zur Jachthafenpromenade.

2.3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze in begrenzter Anzahl) erfolgt mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB/Jachthafen und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

In der Planzeichnung werden im Sondergebiet S01 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.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung über die Stellplatzanlage der HVB/Jachthafen erfolgt über Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstücksanliegers.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben im S01 orientieren sich an der Anzahl der geplanten Sitzplätze des Gastronomiebetriebes. Es wird von einem Schlüssel von 1 Stellplatz je (8-)12 Sitzplätze ausgegangen. Bei ca. 125 geplanten Innen- und ca. 125 geplanten Außensitzplätzen entspräche dies in Summe ca. 21 Stellplätzen. Wenn davon ausgegangen wird, dass nicht alle Sitzplätze gleichzeitig genutzt werden, reduziert sich der Bezugsrahmen auf etwa ca. 180 Sitzplätze, was ca. 15 Stellplätzen entspräche. Von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen werden an der Nordseite des Gebäudes 1 Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die weiteren 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bei der Stadt Heiligenhafen abgelöst.

Für die geplante, gewerbliche Nutzung 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.

Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.

Nebenanlagen - Müllsammlung

Für die Müllsammlung ist ein gesondertes Nebengebäude 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 gesichert werden. Von der Regelung ausgenommen wird eine eingehauste bzw. vollständig umbaute Müllstandortfläche im S01, die bei den Stellplätzen nördlich des Gastronomiegebäudes vorgesehen ist und in der Planzeichnung verortet wird. Hierfür wird eine Fläche mit einer Linie für Nebenanlagen "Müll" festgesetzt.

Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung)). Der Müllstandort erhält eine Dachbegrünung. Die fachgerechte Entsorgung/Abholung wird durch den Restaurantbetrieb organisiert und kann über die Straße Steinwarder erfolgen.

Müllstandort Hafen

Der derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Müllstandort für den Jachthafen wird abgebaut. Die Müllsammlung wird auf die anderen am Jachthafen vorhandenen Standorte verteilt. Die Abholungsfrequenz kann an das veränderte Müllaufkommen an diesen Standorten angepasst werden.

Hafenservice-Gebäude

Das derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Hafenservicegebäude wird verlegt und entsprechend im Vorhabengebiet abgerissen. Die Verortung eines neu zu errichtenden Hafenservicegebäudes wird weiter von der Stadt Heiligenhafen geprüft.

2.3.5 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die unmittelbar im Westen an das Plangebiet im Bereich des S01 angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NHN +2,50 m ausgebaut.

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück wird über die Festsetzung einer Zu- und Ausfahrt im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage Jachthafen (S02) zur Straße Steinwarder festgesetzt.



Vom Vorhabengrundstück wird darüber hinaus eine Ausfahrt zur Straße Steinwarder planzeichnerisch festgesetzt. Diese bleibt auf „nur Ausfahrt“ beschränkt, um Störungen des Fußgänger- und Radfahrverkehrs in diesem Bereich zu minimieren.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

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

Im Bereich der Straße Steinwarder liegen die Versorgungsleitungen im westlichen Gehwegbereich, zu denen Anschlüsse hergestellt werden müssen, sodass Querungen im Bereich der Straße Steinwarder herzustellen sind. Der Bereich, in dem die Herstellung von Anschlussleitungen erforderlich ist, wurde in das Plangebiet aufgenommen.

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.

Das Büro Duschl Ingenieure wurde mit der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung beauftragt. Hierzu liegt ein Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung Technische Gebäudeausrüstung Vorplanung für das Vorhaben vor (Stand April 2019).

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

In der Straße Steinwarder befindet sich der öffentliche Schmutzwasserkanal. Von dem Schmutzwasserkanal ist ein neuer Grundstücksanschluss an die neu zu errichtende Gastronomie herzustellen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ab.

Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden.

Die Planung der Regenwasserentwässerung erfolgt durch das Planungsbüro Duschl. Vorgesehen ist eine direkte Entwässerung in die östlich vom Gebäude gelegene Ostsee beziehungsweise den Jachthafen. Entsprechend wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einen Teil der Jachthafenpromenade ausgedehnt, um ein Leitungsrecht für die Niederschlagswasserentwässerung zu ermöglichen. Eine Nutzung der Flächen zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Sportboothafens und zur

Versorgung von Feriengästen sowie Promenadenflächen bleiben durch die Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet S03 „Jachthafen“ bestehen.

Für die Niederschlagsentwässerung sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) und entsprechend eine Behandlung des verschmutzten Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Ostsee bzw. den Jachthafen zu beachten. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Vorbehandlung erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang).“

Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Vorbehandlung erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang) und auf dem Vorhabengrundstück anzulegen.

Der Vorhabenträger stimmt die Details mit der Stadt Heiligenhafen als zuständigem Ver- und Entsorgungsträger und der zuständigen Fachbehörde des Kreises Ostholstein ab und klärt die Genehmigungserfordernisse sowie die Antragsstellung zur Befreiung von der Einleitungspflicht in die öffentliche Entwässerungsleitung.“

Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt, ebenso wie die Schmutzwasserentsorgung, von der Straße Steinwarder. Die Versorgungsleitung führt über das Grundstück in den Trinkwasserhausanschlussraum. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Löschwasser

Als Bemessungsgrundlage für die Löschwassertechnische Versorgung des Vorhabengrundstückes dient das Arbeitsblatt W 405 des DVGW.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW vom Februar 2008 ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 bzw. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m bereitzustellen und nachzuweisen.

Aus den Verfahren zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr.1, Nr. 2 und Nr. 3 ist durch Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) Energie GmbH ua. vom 15.04.2013 und 29.01.2014 bekannt, dass die erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden kann. Es ist weiter bekannt, dass nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 innerhalb eines Radius von 300 m



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden sind. Die Versorgung mit Löschwasser ist dadurch sichergestellt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept zu bestätigen.

Brandschutz

Die zu begrünenden Dächer im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ müssen von außen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig und geschützt sein. Entsprechend müssen die Dachkonstruktion und die Dachbaustoffe der zu begrünenden Dachflächen die Anforderungen einer harten Bedachung erfüllen. Für die Verwendung der Dachbaustoffe ist die entsprechende DIN zu beachten.

Die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführten Baustoffe erfüllen die Kriterien einer harten Bedachung und dementsprechend einer gegen Flugfeuer und strahlender Wärme widerstandsfähigen extensiven Dachbegrünung.

Gasversorgung

In der Straße Steinwarder ist eine Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Gastronomiegebäude kann an diese Leitung angeschlossen werden. Die Gasversorgung des Grundstückes erfolgt durch das zuständige Gasversorgungsunternehmen. Das Gebäude erhält einen Hausanschluss für Gas im Kellergeschoss der Gastronomie. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Eine Leitungsauskunft wurde eingeholt. Für die Bebauung des Grundstückes ist beim Team Pönitz die Umverlegung der Mittelspannung und des Trafos, welcher sich auf dem Grundstück befindet, beantragt und bereits vorbesprochen. Die erforderliche Umverlegung der Trafo-Station soll im Herbst des Jahres 2019 im Anschluss an die Jachthafensaison erfolgen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Feuerwehr

Die rettungstechnische Erschließung des Gebäudes ist beidseitig über die Straße Steinwarder (westlich) und durch die Jachthafenpromenade (östlich und süd-östlich) für Lösch- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

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. Dies ist im vorliegenden Fall über die Straße Steinwarder gegeben.

2.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Die innere Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Zufahrtsflächen (für Ein- und Ausfahrten) des vorhandenen Jachthafenstellplatzes (S02) sowie über die ergänzend herzustellende Zufahrtsfläche zu den Stellplätzen im Sondergebiet S01. Die Sicherung erfolgt über die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten im S02. Durch textliche Festsetzung werden die jeweils Begünstigten präzisiert.

Als Fahrfläche wird eine Breite von 6,00 m (vorhandene Fahrbahnbreite der Stellplatzanlage) vorgehalten. Diese berücksichtigt Begegnungsverkehr und Senkrechtparkierung.

Hinsichtlich der Anlieferung von Waren an die geplante Gastronomie sind die schrankengeschützte Zufahrt über den Jachthafenstellplatz 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 Stellplatz-Zufahrtsfläche zum Vorhabengrundstück wird gleichzeitig auch mit einem Leitungsrecht belegt. Dieses Leitungsrecht sichert die mediale Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstückes (vgl. Kap. 2.3.6). Weiterhin bestehen Leitungsrechte im Westen des Plangebietes zur Straße Steinwarder sowie im Osten des Plangebietes über die Jachthafenpromenade für die in Kapitel 2.3.6 aufgeführten erforderlichen Versorgungsleitungen. Da die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, werden die vorhandenen Nutzungen sowie Promenadenflächen (mit Ausnahme der Zeit für die unterirdische Anlage der Leitungen) davon nicht gestört.

2.3.8 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche westlich der Straße Steinwarder (Binnenseestrand), die ggf. für die Herstellung von Leitungsanschlüssen vorübergehend in Anspruch genommen werden, sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.3.9 Wasserflächen

Die vorhandene Wasserfläche des Jachthafens wird im Bereich der geplanten Niederschlagswassereinleitung ausgewiesen.



2.3.10 Anpflanzungen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen Anpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgeschrieben, die zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und damit aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Art "Salix alba – Silber-Weide" zu pflanzen.

Im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind zur Straße Steinwarder Pflanzstreifen im Charakter „Weißdüne“ herzustellen. Dies trägt zur Einbindung des Vorhabens in das Gesamtkonzept der neu entstandenen Bebauung auf dem Steinwarder bei. Weiterhin tragen diese Pflanzstreifen zu einer Trennung des Straßengehweges von den Gastronomie-Terrassen bei, wodurch der Straßengehweg nicht als Verkehrsfläche für die Gastronomie fehlgenutzt wird.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.3.11 Hochwasserschutz

Die Grundstücksausfahrt muss die an dieser Stelle eingebaute Hochwasserschutzanlage der Stadt Heiligenhafen (Winkelstützwand) berücksichtigen.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser wird durch die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes (Mindestmaß der OKFF EG + 2,50 m NHN) Rechnung getragen.

Entsprechend den Anforderungen zur Minimierung der Hochwassergefahren und für Maßnahmen zum Hochwasserschutz (vgl. Kapitel 1.7.6) werden im Bebauungsplan in Teil B, Nr. 12, gem. §9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB. entsprechende Festsetzungen für die technische Sicherung baulicher Anlagen gegen Auftrieb, Auskolkung und Wellenschlag sowie zum Schutz der technischen Installationen im Kellergeschoss im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ getroffen.

Der Schutz gegen Wellenschlag ist bis zu einer Höhe von NHN +2,85 m sicherzustellen. Dies entspricht der Höhe des Referenzwasserabstandes der Hochwasserrisikogebiete von NHN +2,35 m zuzüglich eines zu erwartenden Wellenschlages von bis zu + 0,50 m. Der Schutz gegen Wellenschlag ist durch Dammbalken sicherzustellen. Diese sind im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ vor den der Ostsee bzw. der Hafenseite zugewandten Eingangstüren zu errichten, da für die Binnenseeseite eine maximale Wasserhöhe von NHN +1,80 m angenommen wird. Der Zulauf zum Binnensee kann verschlossen werden. Von dieser Seite (westlich des Geltungsbereiches) wird kein Wellenschlag erwartet.

2.3.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich

Es erfolgt eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den durch das Vorhaben verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht (vgl. Kap. 3.5) werden die festgesetzten Anpflanzungen (gem. textlicher Festsetzung Nr. 17 und 18), die Herstellung der extensiven Dachbegrünung zu mindestens 70 % bei Gebäuden im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ (gem. textlicher Festsetzung Nr. 19) sowie die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Sperlingskästen, gem. textlicher Festsetzung Nr.20) gebietsintern im Geltungsbereich als Ausgleich zugeordnet und planungsrechtlich festgesetzt. Diese gebietsinternen Maßnahmen mindern die Auswirkungen und übernehmen einen Teil der erforderlichen Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Festsetzung, Dachflächen zu mindestens 70 % in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden, ermöglicht die Anlage der erforderlichen technischen Einrichtungen auf dem Dach sowie die dafür einzuhaltenden Schutz- bzw. Abstandsflächen, die entsprechend nicht begrünt werden können.

Weiterhin werden als externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch Festsetzung zugeordnet, dass 193 qm (entsprechend der Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugekauft werden.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt gemäß des Durchführungsvertrages der Vorhabenträger.

In der Gesamtwürdigung des Eingriffs und Ausgleiches erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten gebietsinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und die externe Ausgleichszuordnung zu den vorhabennahen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

2.3.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Gutachterbüro BBS Büro Greuner-Pönicke wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 1), der die Betroffenheit des Geltungsbereiches von

- a) Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische/ Muscheln, Libellen, Schmetterlinge, Käfer)
- b) Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weiterer streng geschützter Pflanzenarten



c) europäischen Vogelarten (Brutvögel, Rastvögel)

durch das Vorhaben untersucht und abgeschätzt hat.

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Im Bereich des Vorhabens wird ein Vorkommen des Haussperlings in größerer Zahl festgestellt. Gehölze im Geltungsbereich stellen für den Haussperling einen Teil des Lebensraumes dar. Weiterhin können im Geltungsbereich potenziell Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Töten der Tiere nicht auszuschließen wäre, wenn Eingriffe in Gehölze während der Brutzeit erfolgen.

Aus dem Fachgutachten gehen folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hervor:

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse: Im Geltungsbereich ist bei Leuchtmitteln im Außenbereich eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel: Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht zwischen dem 15.2. und 30.09.) durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Rast- und Wasservögel: Gegen die Verletzung und Tötung von Rast- und Wasservögeln, die den Geltungsbereich potentiell überfliegen, sind bei größeren Glasflächen mit offener Anliegbarkeit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag/ Kollision umzusetzen. Möglich sind lenkende Strukturen für die Vogelwelt oder Scheiben mit entsprechendem Aufdruck gegen Vogelschlag.

Entsprechend werden die aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist weiter eine Maßnahme für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, hier für den Haussperling und vergleichbare Arten, erforderlich.

Es wird aus diesem Grund eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling textlich festgesetzt, sodass im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ 4 Sperlingskästen mit insgesamt 12 Nistmöglichkeiten an dem neuen Gebäude und in den Außenanlagen fachgerecht anzubringen sind. Ein Sperlingskasten weist in der Regel mehrere Nistmöglichkeiten auf. Im Fachbeitrag ist dafür ein beispielhafter Nistkasten mit drei Nistmöglichkeiten abgebildet (vgl. Anlage 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kapitel 5.2.2). Ein zeitlicher Verzug der Ausgleichsmaßnahme über die Bauphase ist verträglich, da die Art nicht gefährdet ist. Zusätzlich wird gemäß des Artenschutzgutachtens die Herstellung eines Grasdaches

erforderlich. Es wird in Verbindung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ Dachflächen zu mindestens 70% in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden und zu erhalten sind (vgl. Kapitel 2.3.12).

2.3.14 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 Verabredungen und verankerten Regelungen umgesetzt und angewendet werden.

2.3.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die baugestalterische Festsetzung zur „Dachform“ verankert. Damit wird durch die Baukörper und ihre Dachform als gleichgeneigtes Satteldach das städtebaulich prägende Ortsbild gesichert.

Für die brandschutztechnische Sicherung der zu begrünenden Dächer wird eine harte Bedachung festgesetzt. Diese soll das Dach sowie die Dachkonstruktion gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sichern und ausreichend lang widerstandsfähig machen (vgl. Kapitel 2.3.6).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind bei der Vorhabenplanung ebenfalls zu beachten.

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 +3,50 m NHN und im Einflussbereich der Ostsee. Durch Teilflächen des Geltungsbereiches unter einer Höhe von +2,35 m NHN bildet der Geltungsbereich ein Hochwasserrisikogebiet ab. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländenniveaus zum durch Ostsee-Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet und als Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser gekennzeichnet.

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.

Die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung beziehen sich auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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 im Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Durch den Bebauungsplan lassen sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Schadenersatz, der Finanzierung oder der Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen ableiten.



3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans 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 dargestellt werden. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ der Stadt Heiligenhafen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Gastronomie-Standort geschaffen werden.

Hierfür soll das Grundstück mit einer Größe von 1.116 m², welches von der Vorhabenträgerin PS Vermögensverwaltung GmbH GOSCH SYLT bereits erworben wurde, entsprechend bebaut werden.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Steinwarder am Jachthafen von Heiligenhafen. Es umfasst das Gebiet nördlich der Steinwarder-Dammbrücke, westlich und südlich der Jachthafenpromenade sowie südlich der Stellplatzanlage und des vorhandenen Spielplatzes mit ca. 0,11 ha.

Innerhalb der bestehenden Nutzung setzt sich das Gebiet aus Grünflächen mit Baum- und Heckenpflanzungen und Rasenflächen, Teilen der Stellplatzanlage und Müllstandort sowie baulichen Anlagen für Hafenservice und Trafo zusammen.

Nach den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen, gilt für den Bereich des Vorhabens die Darstellung „SO Sportboothafen, Gastronomie“. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 wird diese Vorgabe beachtet.

Der Plangebiet des Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 beinhaltet neben dem Vorhabengrundstück Flächen, die für die Sicherstellung der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erforderlich sind. Bei diesen Flächen handelt es um Bereiche der westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Straße Steinwarder, in denen die

Hauptversorgungsleitungen liegen und der an die Straße anschließenden öffentliche Grünfläche sowie die nördliche Zufahrt über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB/Jachthafen. Ebenfalls aufgrund von Leitungsanschlüssen greift das Plangebiet östlich des Vorhabengrundstücks punktuell auf die Fläche der Jachthafenpromenade aus. Da diese Flächen rund um das Vorhabengrundstück nur punktuell und temporär in der Bauphase beansprucht werden und keine Veränderung der Flächennutzung erfahren, werden sie in der engeren Betrachtung der erheblichen Auswirkungen nicht berücksichtigt.

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

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

Fachgesetze

Planungsrecht

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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- 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 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 bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

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. (...)“.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

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.

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.

Eingriffsregelung

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. werden über vertragliche Regelungen erfüllt.

Artenschutz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d. h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägensfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Schutzmaßnahmen festzulegen. Hierzu wurden ein Artenschutzbeitrag erarbeitet und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gesetzlicher Biotopschutz

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21. Abs. 1 LNatSchG regelt, welche Biotope dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Schutzbereich an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz

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 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von mindestens 150 Metern 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.

Gemäß § 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.

Baumschutzsatzung

Für Einzelbäume gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Gemeinde Heiligenhafen (Satzung vom 06. August 1992). Demnach sind Bäume mit Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Entsprechend der 1. Änderung der Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes vom 04. Oktober 2016 fallen Obstbäume mit Ausnahme von Schalenobstbäumen, wie Esskastanien und Walnussbäume sowie Pappeln, Weiden und Nadelgehölze nicht unter diese Satzung.

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
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004
- Landschaftsprogramm 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003
- Fachplan Küstenschutz Ostseeküste
- Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten in Schleswig-Holstein, 2015

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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 vom 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 Vorhabengrundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 wird basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der unter Kapitel 3.3.3 genannten vorhandenen vorhandenen Daten eine tabellarische Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand einschließlich Bewertung, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und den zu erwartenden Umweltfolgen der Planung erstellt. Die Ausführungen beinhalten eine Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Es folgen Darlegungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Ausführungen zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Vorhabengrundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4. Über das Vorhabengrundstück hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die Tabelle 3 stellt den Umweltzustand des Bestands dem Zustand nach Umsetzung der Planung gegenüber und bewertet die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen. Die anschließenden Abbildungen zum Bestand und zur Bewertung der vorhandenen Biotope und zu den Veränderungen durch die Planung stellen die vorangegangenen Einschätzungen bildlich dar.

Grundlage der Bestandsanalyse bildet die Erfassung des Bestands der Biotoptypen nach der Kartieranleitung für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (LLUR 2018), die im Zuge der Erstellung des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 erfolgte.

Tabelle 1: Im Bereich des Vorhabengrundstücks vorkommende Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptypen im Vorhabengebiet				
Biotoptyp	Code	Wert	Schutz	Fläche in qm
Sonstige Bebauung im Außenbereich	SDy	0	–	45
Vollversiegelte Verkehrsfläche (Wege und Stellplatzflächen)	SVs	0	–	390
Rasenfläche, intensiv gepflegt, regelmäßig gemäht und strukturarm	SGr	1	–	495
Ziergehölze geringer Höhe	SGs	1	–	186
	Gesamt			1116
Weidenbaum	HEw	1	–	10 Einzelbäume



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Tabelle 2: Bewertungsstufen der Biotope

Wertstufe verbal	Biotopwert numerisch	Beschreibung, Kriterien
Geringer Biotopwert	1	- geringe naturschutzfachliche Bedeutung, - sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Fläche - soweit möglich, sollte eine Verbesserung der ökologischen Situation herbei geführt werden
Ohne Biotopwert	0	- Straßenverkehrsfläche - intensiv genutzte Bauwerke - vollständig versiegelte Flächen

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
Pflanzen und Tiere	<u>Pflanzen</u> Insgesamt geringe bis hohe Vorbelastung: - Bebaute, versiegelte und befestigte Flächen ohne Biotopwert. - Intensive Pflege und Nutzung der öffentlichen Grünanlage: Biotope mit geringem Biotopwert (Rasenflächen, niedrige Strauch- und Heckenpflanzungen). - Gehölzbestand aus zehn Weidenbäumen wird als Biotop mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft. Weiden fallen zudem nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde. - Kein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. <u>Tiere</u> Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung durch: - Fehlende Lebensräume in bebauten, versiegelten und intensiv genutzten Bereichen. - Lebensräume für die heimische Fauna auf Flächen mit allgemeiner und mittlerer ökologischer Bedeutung.	- Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen in hohem Maße bestehen. - Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung der Flächen ist keine quantitative oder qualitative Veränderung des Vorkommens von Flora und Fauna zu erwarten. - Potentiell gefährdet sind Biotope mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Biotoperhalt bei Nichtdurchführung der Planung hätte daher nur geringe Bedeutung für das Schutzgut.	<u>Pflanzen</u> - Verringerung von Biotopen und Lebensräumen durch Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Terrassen und Erschließungsflächen. - Verlust von Lebensräumen durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. - Gehölzverlust durch vollständige Fällung der 10 Weidenbäume im Bestand. - Festsetzung von Anpflanzungen mit heimischen Arten. <u>Tiere</u> - Verlust von Gehölzlebensräumen durch Entfernung der 10 Weidenbäume und Strauchpflanzungen. - Störungen von Faunenarten während der Bauphase (Entgegenwirken durch Beachtung der im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. - Gebäudebezogen betriebsbedingte abendliche Lärm- und Lichtwirkung, insbesondere durch Nutzung der Außenterrassen. - Schaffung neuer Räume mit Lebensraumfunktion durch	ja, erhebliche negative Auswirkungen

Tabelle 3: Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
	- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellte Brutvögel (Haussperling) gehören zu den ungefährdeten Arten der Gebüsche, Gehölze und Gärten.		Dachbegrünungen für Hauptgebäude und Müllstandort sowie Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen mit Anlage von Pflanzstreifen. - Festsetzung von Gehölz oder Grasdach und Nistmöglichkeiten für Haussperlinge.	
Fläche und Boden	Der Bereich des Steinwarder wird aufgrund der Festlegung als Geotop (Strandwall) als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Vorhabengebiet ist der Geotop bereits durch anthropogenen Einfluss vollständig überformt. Die Böden besitzen keine bzw. allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Vorhabengebiet weist eine Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung auf durch: - in den 1970er Jahren großflächig auf gespültes/ aufgeschüttetes Gelände (mit überwiegend mittelkörnigen, gut wasserdurchlässigen Sanden). - bebaute Teilbereiche (Hafenservice und Trafo).	- Bei Nichtdurchführung der Planung würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch entstehen. Es wäre keine Erhöhung der Versiegelung und daher keine Veränderung der Bodenfunktion zu erwarten. - Ebenfalls bliebe der bisherige Nutzungsdruck durch aktuelle Nutzungen des Grundstücks bestehen.	- Bauliche Verdichtung im Vorhabengebiet mit Verlust von bislang unbefestigtem Boden durch Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen sowie Stellplätzen. - Versiegelung durch Anlage von Holzdecks/-terrassen um das Hauptgebäude mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. - punktuelle Beanspruchung angrenzender Grünflächen während der Bauphase. - Geringfügiger Erhalt von unversiegelten Flächen. - Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen. - Kleinnäumige Entsiegelung von derzeit versiegelten Verkehrsflächen.	Ja, erhebliche negative Auswirkungen



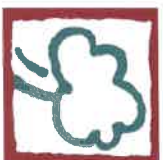
12.12.2019

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
	- versiegelte Teilbereiche für Erschließung, Zufahrt, Wegeflächen, Stellplätze. - intensiv gestaltete und genutzte, unbefestigte Teilbereiche mit Vegetationsflächen (Baumstandorte, Rasen, Hecke mit nicht heimischen Gehölzen).			
Wasser	Insgesamt geringe bis mittlere Vorbelastung durch: - Das Vorhabengrundstück befindet sich im Hochwasserrisikobereich und liegt teilweise unterhalb der Höhe von +2,35m. Somit kann das Gebiet bei katastrophalen Hochwasserereignissen beeinträchtigt werden. - Versickerung von Niederschlagswasser in den Rasenflächen.	- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der natürliche Wasserkreislauf in den Bereichen der unbefestigten Flächen unbeeinflusst. - Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine weitere Ver- oder Entsiegelung der bestehenden Flächen zu erwarten.	- Erhöhung des Versiegelungsanteils und daher reduzierte Möglichkeit zur Neubildung von Grundwasser. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebiets besteht jedoch keine erhebliche negative Auswirkung auf den Wasserhaushalt. - Entwässerung von Regenwasser in die, östlich des Gebäudes gelegene, Ostsee führt Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf zu. - Dachbegrünungen bei Hauptgebäude und Müllstandort können den Rückhalt von Niederschlagswasser unterstützen. - Keine grundwassergefährdende Nutzung im Betrieb zu erwarten. - Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser Festsetzungen zur Gebäudehöhe und gebäudebezogenen Schutzmaßnahmen getroffen.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen



Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
Klima und Luft	<u>Klima</u> Keine Vorbelastung durch günstige Ausgangssituation der klimatischen Freilandverhältnisse an Ostseeküste. Das Vorhabengrundstück erfüllt aufgrund seiner geringen Größe keine besonderen klimatischen Funktionen. <u>Luft</u> Im Plangebiet befinden sich keine bedeutenden Luftschadstoffemittenten. Das Vorhabengebiet kann daher als unbelastet eingestuft werden.	Bei Nichtdurchführung der Planung verringert oder erhöht sich die Belastung auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht.	<u>Klima</u> - Verlust lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände, die aufgrund ihrer geringen flächenhaften Ausdehnung wenig bedeutsam sind. - Aufgrund günstiger Ausgangsbedingungen wird es durch die Planung zu keiner signifikanten Veränderung der lokalklimatischen Situation kommen. - Mikroklimatische Auswirkungen durch Aufheizen der Bausubstanz des Hauptgebäudes und des Müllstandorts werden durch vorgesehene Dachbegrünungen gemindert. <u>Luft</u> - Keine signifikante Veränderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zum Bestand.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen
Wirkungsgefüge	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern absehbar, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen hinausgehen.			Nein, keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild, Erholung	- Vorherrschender Gesamteindruck einer gestalteten öffentlichen Grünanlage im gestalterischen Zusammenhang der benachbarten, befestigten Jachthafenpromenade.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Charakter der offenen, maritim geprägten Lage an der Engstelle zwischen Heiligenhafen und Steinwarder im jetzigen Zustand erhalten.	- Schaffung neuer Erholungsangebote durch Ausweisung eines Sondergebietes für Gastronomie mit Sitzplätzen am Jachthafen.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild wird neugestaltet

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
	- Exponierte Lage des Vorhabengrundstücks: Bindeglied und markante Blickbeziehung zwischen Jachthafen und dem Binnensee in offenem, maritim geprägtem Ortsbild. - Situation weiterhin geprägt durch hafentypische Infrastruktur: - Zwei eingeschossige bauliche Anlagen (Hafenservice und Trafo) und Stellflächen für Pkw und Fahrräder mit geringer baulicher Prägung der Gegend. - Flächen stehen im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung am Jachthafen (sowie Spielplatz und Jachtpromenade) haben eine rahmengebende Funktion.		- Neugestaltung des Ortsbildes durch Gebäudeneubau in maritimem Stil. - Gebäudekubatur behindert die prägende Blickbeziehung zum Binnensee, die jedoch bereits im Bestand durch das Hafenservicegebäude gestört ist. - Ein Mindestabstand von 50 m zum Binnensee wird nicht eingehalten, die Zugänglichkeit des Binnensees für die Allgemeinheit bleibt jedoch vollständig erhalten.	
Biologische Vielfalt	In der räumlichen Ausdehnung deutlich begrenztes Vorkommen von Vegetationsbeständen, die aufgrund der gärtnerischen Prägung nur geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt haben.	Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Vegetationsstrukturen auf dem Vorhabengrundstück erhalten. Die im Bestand vorhandenen Biotop besitzen weiterhin eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.	Verringerung von Vegetationsbeständen durch das Vorhaben ohne relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen



Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
Natura 2000-Gebiete	Das Vorhabengrundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt vollständig außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Er grenzt an kein Schutzgebiet an. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein.			Nein, keine erheblichen Auswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wohnnutzungen sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. <u>Lärm</u> Geringfügige Vorbelastung durch: - saisonal Erholungsnutzung im benachbarten Jachthafen durch Schiffsliegeplätze (Fallenklappen der Segelmaste). Dies stellt zugleich aber auch eine typische maritime Prägung dar. - Straßenlärm durch Verkehre von und nach Steinwarder	Die Lärmsituation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.	Wohnnutzungen sind im Vorhabenbereich nicht geplant. <u>Lärm</u> - geringfügige Verstärkung der Lärmbelastung durch stärkere touristische Nutzung bedingt durch gastronomischen Betrieb. - Temporäre Lärmemissionen während der Durchführung der Baumaßnahme.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Keine zu berücksichtigenden Kulturgüter im Geltungsbereich vorhanden.	Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der Situation zu erwarten.	Durch die Planung ergibt sich keine Betroffenheit.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen
Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des	Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Diese sind vorangehend bereits beschrieben. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Zustand unverändert.			Nein, keine erheblichen Auswirkungen

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
Umweltschutzes	Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifender Wirkung, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den oben beschriebenen Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.			
Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwasser	<u>Abfall und Abwasser</u> -Keine Vorbelastung: die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) ist gegeben. <u>Lärm</u> Geringe bis mittlere Vorbelastung durch Lärmimission: - Geringfügige Geräuschentwicklung aus Stellplatzverkehr - Geringfügige Geräuschentwicklung auf Grund von erholungsbedingter Nutzung der Jachthafenpromenade - Im Bereich des Vorhabengrundstücks und angrenzend sind keine vorhandenen empfindlichen Nutzungen zu berücksichtigen	- Insgesamt liegen keine Belastungen durch Emissionen oder durch den Umgang mit Abfällen und Abwässern vor. - Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen hinsichtlich Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen oder Abwässern zu erwarten.	<u>Abfall und Abwasser</u> - Die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation) ist gewährleistet. - Abbau des bisherigen Müllstandorts Jachthafen und Verteilung der Funktion auf vorhandene Standorte am Jachthafen. - Anfall von besonders zu behandelndem Müll (Fischabfälle), Lagerung in gekühltem Müllstandort. - Mögliche olfaktorische Beeinträchtigung durch gastronomische Nutzung. <u>Lärm</u> - Keine erhebliche Lärmbelastung in der Betriebsphase, da Kundenbewegungen auf Grund der Gebietsprägung überwiegend fuß- und radläufig erfolgen. - Erhöhtes und zeitlich begrenztes Lärmaufkommen während der Bauphase.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarde und nördlich der Steinwarde-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
			- Geringfügige zusätzliche Verkehrsbelegung auf Grund der Planung mit üblichen Geräuschen durch Parkverkehre. - Grundstücksandienung mit minimierten Fahrzeugbewegungen durch separate Regelung von Einfahrt und Ausfahrt.	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Aktuell ist keine Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Vorhabengrundstück bekannt.	Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.	- Für die Nutzung des Vorhabengrundstücks als Gastronomiestandort kann der Einsatz erneuerbarer Energien über die allgemeine Stromversorgung genutzt werden. - Weiter bestünde die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien durch die Anlage entsprechender Anlagen auf den Dachflächen.	Nein, keine erheblichen Auswirkungen

Umweltbereich	Umweltzustand Bestand	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen, Bewertung
Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzgesetzes	- Das Gebiet liegt im Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung nach LEP. - Der Regionalentwicklungsplan hebt die Bedeutung des Tourismus für die zukünftige Entwicklung Heiligenhafens hervor. - Fachliche Vorgaben der Wasser-, Abgas- und Immissionsschutzgesetze werden beachtet.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gebiet als Schwerpunktraum für Erholung erhalten.	- Fachliche Vorgaben der Wasser-, Abgas- und Immissionsschutzgesetze werden in der Planung beachtet.	Ja, Verbesserung
Erhaltung Luftqualität	Heiligenhafen, und dementsprechend auch das Vorhabengrundstück, weist aufgrund seiner Küstenlage allgemein sehr günstige Ausgangsbedingungen für den Erhalt der Luftqualität auf. Die Errichtung eines einzelnen Bauobjekts auf dem Vorhabengrundstück hat daher keine Auswirkungen auf die Luftqualität, da fachgesetzliche Vorgaben zum Immissionsschutz auch in der Genehmigungsplanung zu beachten sind.			Nein, keine erheblichen Auswirkungen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 12: Bestand Biotope

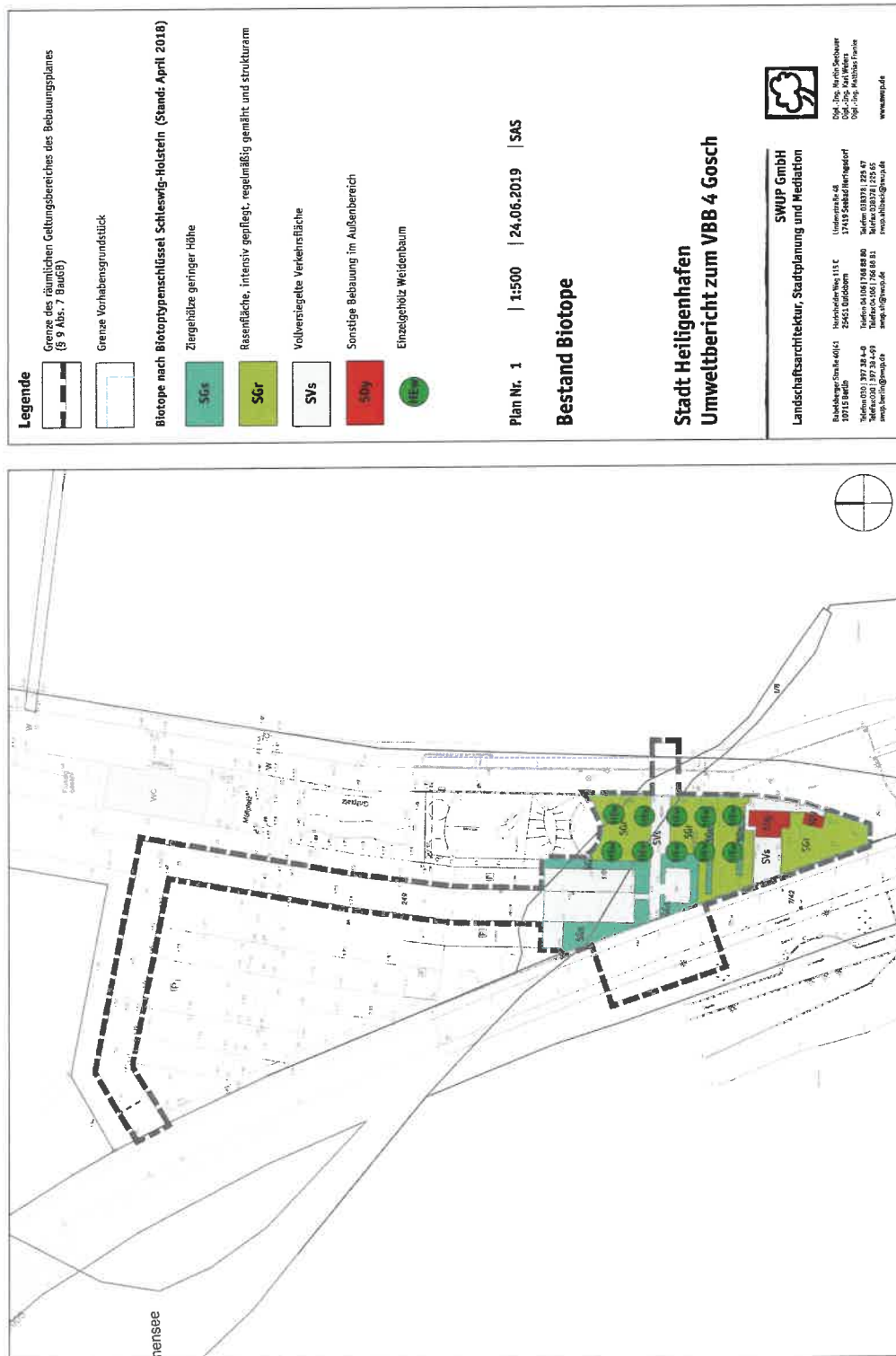


Abbildung 13: Biotopbewertung Bestand

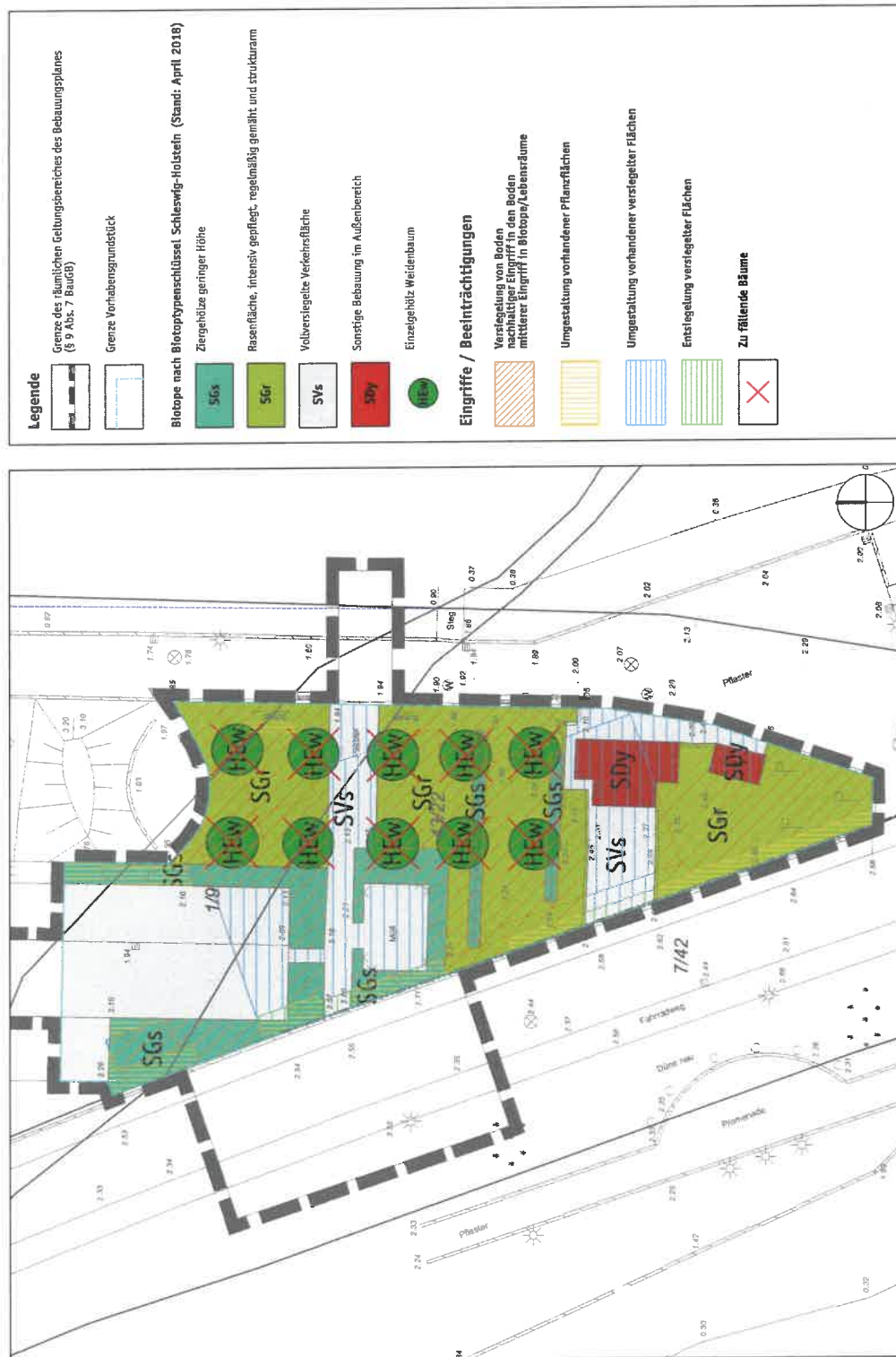




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 14: Eingriffe/ Beeinträchtigungen



3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der Planung bereits berücksichtigt worden:

- Als entlastende Maßnahme können die vorgesehenen extensiven Dachbegrünungen für den Neubau und den Müllstandort aufgefasst werden. Diese mindern durch ihre Pufferfunktion Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima. Darüber hinaus können sie Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen erfüllen.

Folgende Vermeidungs- Minimierungs- und Schutzmaßnahmen werden aus der Prognose des Umweltzustandes aufgrund der Planung und dabei erkennbarer ansonst ggf. erheblicher Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturhaushaltes abgeleitet und sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

- Festsetzung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht zwischen 15.02. und 30.09..
- Festsetzung der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Geltungsbereich bei Leuchtmitteln mit Außenwirkung.
- Festsetzung von lenkenden Strukturen (Außenanlagen) oder Scheiben mit entsprechendem Aufdruck gegen Vogelschlag für größere Glasflächen mit offener Anfliegbarkeit für Rast- und Wasservögel.
- Zusätzlich erfolgt der Hinweis auf das Fällverbot innerhalb der Zeit vom 15.02. bis 30.09. (Artenschutzgutachten, § 39 BNatSchG)

3.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Haussperlinge wird die Herstellung von Gehölz oder Grasdach und 4 Sperlingskästen (12 Nistmöglichkeiten) im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Da die Art in Schleswig-Holstein nicht gefährdet ist, ist eine zeitlicher Verzug über die Baumaßnahme verträglich. Der artenschutzrechtliche Ausgleich kann daher am neuen Gebäude und den Außenanlagen vorgenommen werden.

Infolge der Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. Kap 3.2.1) für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden und durchzuführen sind.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung und Bebauung werden 193 Ökopunkte, das entspricht 193 qm, zu „Biotopaufwertungen auf dem



Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG per Festsetzung zugeordnet.

3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich für das Planungsvorhaben nicht. Es befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Eine frühere Standortalternative (Plattform über dem Wasser im Jachthafen) wurde geprüft und für nicht geeignet erachtet. Andere Standortalternativen für das Planungsvorhaben sind am Jachthafen nicht vorhanden.

Eine grundsätzlich andere Anordnung des geplanten Gastronomiegebäudes aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabengrundstücks nicht möglich. Eine Verringerung umweltbezogener negativer Auswirkungen durch Wahl einer anderen Anordnung ist zudem wenig wahrscheinlich. Mit der jetzigen Anordnung des Gebäudes ist es möglich, den angrenzenden Spielplatz am Jachthafen zu erhalten.

3.2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gastronomischen Angebots geschaffen werden. In der Umgebung des Vorhabengrundstücks ist kein Vorkommen von Störfallbetrieben bekannt. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Störfallbetrieb in seinem Geltungsbereich nicht zulässt, entsteht über das Vorhaben auch nach Umsetzung der Planung keine Anfälligkeit.

Planungsbedingte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die in Tabelle 3 beschriebenen Umweltbelange durch schwere Unfälle oder Katastrophen können daher ausgeschlossen bzw. verringert werden.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren und Hinweise zu Schwierigkeiten

Grundlage für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, dem Landschaftsentwicklungsplan und Landschaftsrahmenplan, das zum Vorhabengebiet bzw. für das Umfeld erstellte Fachgutachten zum Artenschutz (BBS Büro Greuner-Pönicke, 2019), eine Biotopypenkartierung nach dem Kartierschlüssel von Schleswig-Holstein anlässlich der Erstellung des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 sowie eine Ortsbegehung.

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der derzeitige Bestand zugrunde gelegt. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MI/MELUR) „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23.

Die Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern Klima und Landschaftsbild basieren auf allgemeinen Annahmen und Rückschlüssen aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Bestand.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden gesonderte Erhebungen durchgeführt und anhand der Habitatausstattung und –eignung auch das potenzielle Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG wurden anhand der Erhebungsergebnisse abgeprüft.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht, abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

Die verwendeten technischen Verfahren und methodischen Ansätze können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Die Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen insbesondere zum Arten- und Biotopschutz ist im Rahmen der Bauüberwachung zu überprüfen.

3.3.3 Referenzliste

BÜRO GREUNER-PÖNICKE (BBS), 2019: B-Plan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen. Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung.

DUSCHL INGENIEURE Rhein-Main GmbH & CO.KG, 2019: Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung. Technische Gebäudeausrüstung. Vorplanung.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR), 2018: Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen.



3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung durch BBS Büro Greuner-Pönicke (2019) werden die potenziell im Vorhabengebiet vorkommenden Tierarten ermittelt und dargestellt sowie die potenziellen Wirkungen der Planung auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt geprüft.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie national geschützte Arten, sofern im Bebauungsplan/der bisherigen Eingriffsregelung nicht berücksichtigt.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung im Juni 2019. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden WinArt-Daten des LLUR Schleswig-Holstein ausgewertet.

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung abzarbeiten. Es wurde dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

Es wurde geprüft,

- a) ob Fang, Verletzung oder Tötungen europäisch geschützter Arten (auch national geschützter) unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- b) ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- c) ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die heimischen Vogelarten oder national geschützte Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden und ob die ökologische

Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin durch Kompensationsmaßnahmen erfüllt bleiben kann.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2019, vgl. Anlage 1).

Aus Artenschutzgründen werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse sowie für häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und Gärten erforderlich und im Bebauungsplan geregelt. Hierzu erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit folgenden Regelungsinhalten:

- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Geltungsbereich bei Leuchtmitteln mit Außenwirkung.
- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht zwischen 15.02. und 30.09. durchzuführen.
- Für größere Glasflächen mit offener Anfliegbarkeit für Rast- und Wasservögel sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag/Kollision umzusetzen. Möglich sind lenkende Strukturen für die Vogelwelt (Außenanlagen) oder Scheiben mit entsprechendem Aufdruck gegen Vogelschlag.
- Herstellung von Gehölz oder Grasdach und 4 Sperlingskästen (12 Nistmöglichkeiten) im Geltungsbereich. Ein zeitlicher Verzug über die Bauphase ist verträglich, da die Art nicht gefährdet ist. Die Kompensation kann daher am neuen Gebäude und den Außenanlagen vorgenommen werden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch Übernahme der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.



3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 beeinträchtigen können.“

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, im vorliegenden Fall den Rasenflächen und Ziergehölzen der öffentlichen Grünfläche, werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. (...).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 bereitet durch die getroffenen Festsetzungen einerseits die Neustrukturierung von bereits versiegelten und baulich genutzten Flächen vor. Andererseits erfolgt durch die Planung eine Umwandlung von Grün- und Freiflächen sowie Siedlungsgehölzen.

Außerhalb des Vorhabengebietes

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass keine veränderte Flächennutzung bzw. zu- oder abnehmende Versiegelung vorgesehen ist. In Summe ergibt sich daher bezogen auf den Plangeltungsbereich keine Zunahme der Bebauung und Versiegelung außerhalb des Vorhabengrundstücks. Auf eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung außerhalb des Vorhabengebietes kann daher verzichtet werden.

Vorhabengebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 soll das Vorhabengrundstück als Sondergebiet Gastronomie (SO 1) festgesetzt werden mit einer zulässigen Grundfläche von 505 qm für die Hauptanlage, 285 qm für Terrassen und 240 qm für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen.

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass die Versiegelung von derzeit 435 qm um 595 qm auf insgesamt 1.030 qm ansteigt.

Im Bestand sind derzeit 681 qm Grün- und sonstige Freiflächen vorhanden. Die intensiv gepflegte Rasenfläche mit zehn Weidenbäumen wird als Biotop mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eingeordnet. Die Ziergehölzstrukturen mit nicht heimischen Gehölzen umfassen dabei 186 qm und sind als Biotope geringer ökologischer Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen.

Zukünftig verbleiben etwa 86 qm Grundstücksfreiflächen, die im Vorhabensbereich mit Pflanzungen im Charakterbild ‚Weißdüne‘ gestaltet werden. Damit gehen insgesamt 595 qm Grün- und Freiflächen verloren.

Die vorgenannten Ausführungen werden durch die folgenden Tabellen veranschaulicht.

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Diese erfolgt auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses 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“, wonach Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

Tabelle 4: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 BESTAND

BESTAND Biotope/ Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
AUSSERHALB VORHABENGEBIET	1128	50,3
Bebauung und Versiegelung	833	37,2
Jachthafenpromenade versiegelt	32	1,5
Stellplätze Jachthafen	801	35,7
Verkehrsflächen	220	9,8
Straßenverkehrsfläche, versiegelt (Straße Steinwarder)	220	9,8
Wasserflächen	12	0,5
Wasserfläche	12	0,5
Grünflächen, öffentlich	63	2,8
Grünfläche öffentlich, bepflanzt	63	2,8
VORHABENGEBIET	1116	49,7
Bebauung und Versiegelung	435	19,4
Sonstige Bebauung im Außenbereich (SDy)	45	2
Versiegelung durch Wege und Stellplatzflächen (SVs)	390	17,4
Grundstücksfreiflächen	681	30,3
Rasenfläche (SGr) einschließlich 10 Weidenbäume (HEw)	495	22,1
Ziergehölze (SGs)	186	8,2
Weidenbäume (HEw)	10 Stk.	–
Summe BESTAND Plangebiet	2244	100 %



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

**Tabelle 5: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 PLANUNG
gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen**

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
AUSSERHALB VORHABENGEBIET	1128	50,3
Bebauung und Versiegelung	833	37,2
Baugebiet Sondergebiet S0 2 Stellplätze Jachthafen	801	35,7
Baugebiet Sondergebiet S0 3 Jachthafenpromenade, versiegelt	32	1,5
Verkehrsflächen	220	9,8
Straßenverkehrsfläche, versiegelt (Straße Steinwarder)	220	9,8
Wasserflächen	12	0,5
Wasserfläche	12	0,5
Grünflächen, öffentlich	63	2,8
Grünflächen öffentlich, bepflanzt	63	2,8
VORHABENGEBIET	1.116	49,7
Bauflächen		
Sondergebiet Gastronomie S0 1		
Bebauung (Hauptanlage)	505	22,5
Terrassen, vollversiegelt	285	12,7
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	240	10,7
Grundstücksfreiflächen	86	3,8
Summe Planung Plangebiet	2244	100

Tabelle 6: Gegenüberstellung Bestand – Planung (Vorhabengebiet)

Biotope / Flächennutzung	BESTAND Fläche in qm	PLANUNG Fläche in qm	BILANZ Fläche in qm
Bebauung	45	505	+ 460
Versiegelung (Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Wege etc.)	390	525	+ 135
Grundstücksfreiflächen	681	86	- 595

Insgesamt stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Mit den Rasen und Ziergehölzen im Vorhabengebiet sind Flächen betroffen, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen von besonderer Bedeutung sind.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Klima und Luft sind keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.

3.5.1 Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ gemäß dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MI/MELUR 2013). Hierzu zählen im Vorhabensbereich die Grundstücksfreiflächen die derzeit de facto nicht versiegelt sind.

Eingriffe in den Boden gelten nach dem oben genannten Runderlass als ausgeglichen, wenn,

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt wird und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- eine Fläche, mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen bzw. mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt wird.

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Im Bestand sind durch die vorhandenen Einzelgebäude, Parkplätze und Wege etc. bereits 435 qm im Vorhabengebiet versiegelt.

Als geplante Versiegelung sind im Vorhabengebiet 1.030 qm zugelassen. Die auszugleichende Neuversiegelung von Boden auf dem Vorhabengrundstück beläuft sich auf insgesamt 595 qm. Aufgrund der absehbar vollversiegelten Ausführung wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt.



Flächen mit extensiver Dachbegrünung können als Minderungsmaßnahme angerechnet werden. Diese ist für das Vorhaben vorgesehen. Bei der Dachfläche sind gemäß Festsetzung 70 % extensiv zu begrünen. Diese Fläche kann im Verhältnis 1 : 0,5 angerechnet werden. Daher ergibt sich folgende Berechnung:

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

- 1 : 0,5 bei 70 % anrechenbarer, extensiv begrünter Dachfläche
($600 \text{ qm} \times 0,7 \times 0,5 = 210 \text{ qm}$)
- 1: 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art
($595 \text{ qm} - 210 \text{ qm} = 385 \text{ qm}$)
($385 \text{ qm} \times 0,5 = 193 \text{ qm}$)

In Summe wird für die Versiegelung von Boden ein Kompensationsbedarf von 193 qm ermittelt. Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Plangebiet keine Maßnahmen festgesetzt.

- Für das Schutzgut Boden werden die Eingriffe im Plangebiet nicht kompensiert. Es verbleibt ein **Ausgleichsbedarf von 193 qm**.

3.5.2 Schutzgut Wasser

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baufläche ist als normal verschmutzt zu bewerten. Es soll direkt in die Ostsee entwässert werden und wird auf diese Weise in den natürlichen Wasserkreislauf eingespeist. Zusätzlich kann die geplante Dachbegrünung Teile des Niederschlagswasser temporär zurückhalten und unterstützt hierdurch die Verdunstung.

- Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.

3.5.3 Schutzgut Klima, Luft

Durch die Umsetzung der Planung entfallen Vegetationsbestände mit positiven Klimawirkungen. Diese klimatische Ausgleichsfunktion (Temperatur- und Luftfeuchteaustgleich sowie Schattenwirkung) ist nur kleinräumig wirksam. Aufgrund der günstigen klimatischen Lage im Freilandverhältnisse an Ostseeküste sind im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.

- Für das Schutzgut Klima, Luft verbleibt kein Kompensationsbedarf.

3.5.5 Schutzgut Biotop und Arten

In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge zusätzlicher Neuversiegelung zu rechnen. Planungsrechtlich ist das Vorhabengrundstück bis zu einer Grundfläche von 1.030 qm bebaubar. Freiflächen würden lediglich als Abstandsrün verbleiben.

Die Verringerung von Vegetationsstrukturen wird auf zusammen 595 qm einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verursachen.

Mit den Rasenflächen und Zierheckenstrukturen sind im Plangebiet allerdings Flächen betroffen, die nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen nicht von besonderer Bedeutung sind.

Ein Ersatzlebensraum ist daher über den Ausgleich für das Schutzgut Boden abgedeckt.

- Für das Schutzgut Biotop und Arten verbleibt kein Kompensationsbedarf.

3.5.7 Landschaftsbild

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die aktuell vorhandene, gärtnerisch gestaltete und öffentliche Grünfläche entfällt. Die neue Nutzung der Fläche als Gastronomiebetrieb dient jedoch weiterhin zur Erholungsnutzung am Jachthafen.

Durch die extensive Dachbegrünung des Neubaus fügt sich der Neubau stärker in das ortstypische Landschaftsbild ein als das aktuelle auf der Fläche vorhandene Gebäude des Hafenservice

- Für das Landschaftsbild verbleibt kein Kompensationsbedarf.



3.5.6 Externer Ausgleich und Ersatz

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Vorhabenbereich SO 1 werden 193 Ökopunkte, das entspricht 193 qm auf der festgesetzten Ausgleichsfläche

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt vollständig der Vorhabenträger. Die Regelung erfolgt durch textliche Festsetzungen und im Bebauungsplan.

3.6 Zusammenfassung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ der Stadt Heiligenhafen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines GOSCH SYLT-Gastronomiebetriebs auf einer bereits durch die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH Sylt erworbenen Grundstücksfläche geschaffen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Straße Steinwarder, der Jachhafenpromenade, der Steinwarder-Dammbrücke und der Stellplatzanlage/Spielplatz. Es ist derzeit als öffentliche Grünfläche gestaltet und genutzt sowie geprägt durch den Parkplatz und partiell mit einem Hafenservice-Gebäude und einem Trafo bebaut.

Die vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungsänderungen sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verursachen eine Zunahme der Inanspruchnahme von Grund und Boden im Vergleich zum Bestand. Der Versiegelungsanteil wird um ca. 136,8 % steigen. Durch die Planung wird durch Bebauung des Grundstücks und Versiegelung der Freiflächen ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche vorgenommen. Hierfür wird eine externe Ausgleichsmaßnahme im Verhältnis 1 : 0,5 zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen und die Anbringung von 4 Sperlingskästen als Ersatzquartiere auf dem Vorhabengrundstück beachtet werden.

Für die anderen Schutzgüter sind im naturschutzrechtlichen Sinn keine zusätzlichen Eingriffe anzunehmen.

Europäische Schutzgebiete und ihre maßgeblichen Bestandteile werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Einleitungs-/Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 29.05.2019 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.06.2019 bis einschließlich 27.06.2019 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 29.05.2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am 01.08.2019 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2019 bis einschließlich 02.10.2019 während der Dienststunden gemäß § 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 16.08.2019 durch Abdruck 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 20.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 5 Stellungnahmen abgegeben.

4.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet in Form der Anpassung und Veränderung der Architekturplanung unter Integration der eingegangenen Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch enge zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildet und planungsrechtlich gefasst.

Es wurde im Wesentlichen folgende Änderungen zur Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen:

- Überarbeitung und Klarstellung des eindeutig definierten Höhen Bezugspunktes der Oberkante Fertigfußboden (OKFF),
- Erarbeitung des Durchführungsvertrages,
- Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages,
- Erarbeitung des Umweltberichts und Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung mit Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche,
- Planungsrechtliche Festsetzungen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Festsetzung einer harten Bedachung als Bestandteil des Brandschutzes,
- Nennung der erforderlichen vorzuweisenden Löschwassermenge,
- Hochwasserschutztechnische Festsetzung für bauliche Anlagen und deren Zuwegung im Sondergebiet S01 „Gastronomie“,
- Hinweis, dass sich die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung auch auf die Baustellenbeleuchtung beziehen,

- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zur Kennzeichnung des Plangebietes als ein potentiell signifikantes Hochwasser-Risikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser überschwemmungsgefährdetes Gebiet),
- Aufnahme weiterer Hinweise zum Hochwasserschutz.

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 Bebauungsplanes Nr. 4 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

4.5 Fassung für den Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen oder materiellen Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.

In der Begründung mit Umweltbericht sowie in der Planzeichnung erfolgen Anpassungen redaktioneller Art sowie Ergänzungen zur Klarstellung.

- Ergänzende Hinweise zur Niederschlagsentwässerung,
- Klarstellung der ermittelten Ausgleichsfläche und redaktionelle Anpassung, dass die durch das Vorhaben entfallenden 10 Weiden mit in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen wurden,
- Abschluss des Gestattungsvertrages für die erforderliche Ausgleichsfläche,
- Redaktionelle Überarbeitung und Hinweise zur Bemessungsgrundlage der Löschwassertechnischen Versorgung,
- Redaktionelle Anpassung „Hochwasserrisikogebiet“ anstelle „potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet“ in der Begründung und der nachrichtlichen Übernahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- Redaktionelle Anpassung aufgrund von Schreibfehlern und Aufzählungsfehlern zu Hinweisen des Hochwasserschutzes,
- Anpassung des Erdgeschoss- und Obergeschossgrundrisses. Diese Änderungen betreffen nicht den Planinhalt und bedeuten keine



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

Veränderung der im Gebäude untergebrachten Nutzungen. Es werden die Personalräume für Umkleide, Dusche und WC vom Obergeschoss in das Untergeschoss verlegt. Diese Räume dürfen aus hochwasserschutztechnischen Gründen nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen,

- Begrenzung der Größe und Anzahl der geplanten Fahnen,
- Redaktionelle Anpassung, dass ein Teil der erforderlichen Stellplätze über die Stadt Heiligenhafen abgelöst wird.

5. Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die durch die Planung sowie die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Erschließung entstehenden Kosten trägt der Investor, die PS Vermögensverwaltungs GmbH (GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste).

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

6. Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sondergebiet S01 (Vorhabengebiet)	1.116	49,7 %
Sondergebiet S02	801	35,7 %
Sondergebiet S03	32	1,4 %
Öffentliche Grünfläche	63	2,8 %
Wasserfläche	12	0,5 %
Verkehrsfläche	220	9,8 %
Summe	2.244	100 %

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 12.12.2019 gebilligt.

Heiligenhafen, den 12. FEB. 2020.....



Folke Loose

Unterschrift
(Loose)

- i.V. Erster Stadtrat -



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

8. Anlage

