Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für den „Bereich östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke" der Stadt Heiligenhafen

1. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade"

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste, plant 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 die Anlage einer eigenen Grundstücksausfahrt.

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 als Eigentümer des Grundstücks gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargestellt wurde. Dabei wurden die Umweltbelange untersucht, zu berücksichtigende Inhalte

und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft und Klima, die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, das Landschaftsbild, Kulturgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen und Auswertung vorhandener Unterlagen sowie im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die Ermittlung der Umweltbelange wurde in der Begründung zusammengeführt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade".

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und die Vorschläge zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden die Umweltbelange wie folgt eingestellt:

2.1 Schutzgebiete

Eine Betroffenheit von in der näheren Umgebung befindlichen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Europäisches Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet Graswarder) wurde auf der vorbereitenden Planungsebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft. Aus diesen Prüfungen hat sich keine Betroffenheit der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung ergeben.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 selbst liegt vollständig außerhalb der Europäischen Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete). Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. Europäische Schutzgebiete und ihre maßgeblichen Bestandteile werden deshalb durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2 Boden

Die Flächen des Vorhabengrundstückes sind durch den Bestand (vorhandene Einzelgebäude, Parkplätze und Wege) zu bereits 435 qm versiegelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wonach die Versiegelung des Bodens durch die zulässige Grundfläche der Hauptanlage des Gastronomiegebäudes, durch die Terrassenflächen sowie durch die Ausnutzbarkeit des Grundstückes durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen wie Müllstandortflächen um 595 qm auf nun insgesamt 1.030 qm ansteigt.

Die negativen Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung werden durch Festsetzungen einer extensiven Dachbegrünung von 70 % der Dachfläche sowie die Anlage von Pflanzflächen auf dem Vorhabengrundstück gemindert.

Verbleibende negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag werden durch die Ermittlung von Ausgleichsflächen und die Zuordnung externer „Ökokontopunkte" aus dem Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder" der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gelöst.

2.3 Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baufläche ist als normal verschmutzt zu bewerten. Es soll auf dem Vorhabengrundstück vorgereinigt und anschließend direkt in die Ostsee/ den Jachthafen eingeleitet werden. Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.

Hochwasserschutz

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 und wird entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich als solches gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder). Da die unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließende Straße Steinwarder selbst über eine Hochwasserschutzanlage bis zum Niveau +2,50 m NHN verfügt, ist ein Flucht- und Rettungsweg gegeben.

Weiter werden technische Maßnahmen bei baulichen Anlagen für den Hochwasserschutz festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) wird aus Gründen des Hochwasserschutzes auf eine Höhe von +2,50 m über NHN festgesetzt.
Das Gebäude ist weiter durch objektbezogene Hochwasserschutzeinrichtungen (auftriebssichere Gründung und Baukörperausbildung, Dammbalkenverschlüsse an den der Ostsee bzw. des Jachthafens zugewandten Türen, etc.) gegen Hochwassergefahr zu sichern.

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.

2.4 Luft und Klima

Durch die Umsetzung der Planung entfallen Vegetationsbestände mit positiven Klimawirkungen. Diese klimatische Ausgleichsfunktion ist jedoch 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.

2.5 Mensch

Für das Plangebiet besteht eine geringfügige Vorbelastung durch Lärm bedingt durch die touristische Nutzung der Jachthafenpromenade sowie des Jachthafens. Durch den gastronomischen Betrieb und eine touristische Nutzung wird von einer geringfügigen Verstärkung der Lärmbelastung ausgegangen. Weiterhin ist von temporären Lärmemissionen während der Durchführung der Baumaßnahme auszugehen. Auf das Schutzgut Mensch bestehen insgesamt jedoch keine erheblichen Auswirkungen.

2.6 Biotope, Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit den Flächen eines geschützten Biotopes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz.

In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge zusätzlicher Neuversiegelung zu rechnen.
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.

2.7 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. Mit einer extensiven Dachbegrünung des Neubaus und der Gestaltung der Pflanzflächen im Charakter „Weißdüne" fügt sich der Neubau stärker in das ortstypische Landschaftsbild ein als das aktuell auf der Fläche vorhandene Gebäude des Hafenservice mit der öffentlichen Grünfläche.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Kulturgüter vorhanden. Es ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens daher keine Auswirkungen.

2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wirkungszusammenhängen der einzelnen Schutzgüter untereinander oder auch innerhalb von einzelnen Schutzgütern. Mit der Realisierung des Vorhabens bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter.

2.10 Eingriff-Ausgleich

Für das Plangebiet wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MI/MELUR) „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 9. Dezember 2013 ermittelt und beurteilt. Der Ausgleich der festgestellten Eingriffe erfolgt auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung und Zuordnung folgender Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung:

- Die Herstellung von Anpflanzungen eines hochstämmigen Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1,30 m Höhe der Sorte „Salix alba – Silber-Weide" je angefangene 6 Stellplätze sowie die Flächen für Bepflanzungen im Charakter „Weißdüne"mit vorwiegend Strandhafer,

- die Ausbildung der Dachflächen auf dem Vorhabengrundstück zu mindestens 70 % in Form einer extensiven Dachbegrünung,

- die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme in Form von 4 Sperlingskästen mit insgesamt 12 Nistmöglichkeiten.

- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Vorhabenbereich werden zusätzlich 193 Ökopunkte, das entspricht 193 qm, über den Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder" der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe abgelöst. Die Absicherung erfolgt mittels Gestattungsvertrag.

3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 Öffentlichkeit und 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.

Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weiterführend im September und Oktober am Planverfahren beteiligt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfolgten Beteiligungen und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen:

	Öffentlichkeitsbeteiligung		**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**	
Stand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4	**Datum der Offenlage**	**Anzahl eingegangener Stellungnahmen**	**Datum des Anschreibens**	**Anzahl eingegangener Stellungnahmen**
Vorentwurf Stand 17.04.2019	13.06.2019 – 27.06.2019	0	29.05.2019	5
Entwurf Stand 28.11.2019 (inkl. Umweltbericht)	02.09.2019 – 02.10.2019	0	20.08.2019	2

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte mit einem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in Form eines Lageplans sowie dessen Umsetzung in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus einer Planzeichnung mit detaillierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden in der Begründung weitere detaillierte Ansichten, Schnitte und Grundrisse der Gebäudeplanung abgebildet. Das Hochwasserschutzkonzept wurde beschrieben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und weitergehender Überlegungen wurde die Planung zum Entwurf im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet:

- Überarbeitung und Klarstellung des eindeutig definierten Höhenbezugspunktes 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 SO1 „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.

Nicht gefolgt wurde der folgenden Stellungnahme:

- Beachtung von Schleppradien von Feuerwehrfahrzeugen bei der Zufahrt über die nördlich gelegene Stellplatzflächen. Dem wurde nicht gefolgt, da das Plangebiet bereits beidseitig über die Straße Steinwarder und die Jachthafenpromenade für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehrfahrzeuge erreichbar ist. Eine Befahrung der Zufahrt über die nördliche Stellplatzfläche ist nicht zwingend erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) erfolgte mit der überarbeiteten Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergaben sich keine inhaltlichen oder materiellen Änderungen des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In der Begründung mit Umweltbericht sowie in der Planzeichnung erfolgten lediglich 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 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.

4 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich für das Planungsvorhaben nicht. Das Vorhabengrundstück 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 ist 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.