



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich
zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Zusammenfassende Erklärung

04.05.2015

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Stein-
warderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ der Stadt Heiligenhafen**

**1. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich
zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“**

Die Beach Motel HH GmbH & Co. KG beabsichtigt auf den Grundstücken beidseitig der Seebrückenpromenade zwischen Strandpromenade, Graswarderweg und Steinwarderstraße die Errichtung von zwei Hotelanlagen. Vorgesehen sind:

- Die Neubebauung der westlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges und der Steinwarderstraße liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 4 Sterne einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, Hotelapartments in Apartmentgebäuden unter Hotelvertrieb sowie einem Gebäude mit Shops und Hotelapartments unter Hotelvertrieb.
- Die Neubebauung der östlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 3 Sterne einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, Nutzung eines Teils der Stellplätze als sogenannte „Bulliplätze“ für Übernachtungsgäste des Hotels in Surfervans integriert in den Hotelbetrieb sowie einem Gebäude mit Shop und Hotelapartments unter Hotelvertrieb.

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

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 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 insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen und Auswertung vorhandener Unterlagen (u.a. zu Biotopen, Flora/Vegetation, Brutvögeln) sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund, Regenwasserversickerung, Hochwasserschutzkonzept, FFH-Verträglichkeitsprüfung/Vorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und wurde in der Begründung zusammengeführt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB dabei einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“.



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich
zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Zusammenfassende Erklärung

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 folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten. Eine Betroffenheit von in der näheren Umgebung befindlichen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Europäisches Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet Graswarder) wurde zum einen auf der vorbereitenden Planungsebene der 27. Änderung des FNP geprüft und auf der Ebene der nun konkretisierten Bauleitplanung erneut einer FFH-Verträglichkeitsprüfung/ Vorprüfung unterzogen. Aus diesen Prüfungen hat sich keine Betroffenheit der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung ergeben.
- Nach der fachgutachterlichen Vorprüfung sind die bau- und anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens auf das direkt beanspruchte Plangebiet beschränkt. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Angrenzende Lebensraumtypen wie Primärdünen (2110) oder Weißdünen mit Strandhafer (2120) werden durch die Wirkungen des Planvorhabens nicht beeinträchtigt.
- Für die schutzwürdigen Arten wie Rotbauchunke, Moorfrosch, Kreuzkröte und Zauneidechse gibt es im Wirkungsbereich des Vorhabens sowie in den angrenzenden Strandwall- und Weißdünenkomplexen keine aktuellen Nachweise der Arten im Rahmen des Monitorings der FFH-Anhang-IV – Arten (FÖAG 2013).
- Auch betriebsbedingt sind durch das Vorhaben keine signifikanten Nutzungsintensivierungen in Bezug auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten.
- Die Planung bewirkt somit keine Störungen oder Beeinträchtigungen der benachbarten Schutzgebiete und ihrer maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten.

WALD

- Die Gehölzbestände im westlichen Teil des Plangebietes sind gemäß Schreiben des Forstamtes Eutin vom 10.10.2007 als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Diese Waldfläche hat keine weitere besondere Funktion als Schutz- oder Erholungswald. Hinsichtlich der Biotopfunktion wird der aus überwiegend heimischen Gehölzarten bestehende, auf Anpflanzungen aus den 1970er Jahren zurückgehende Wald als von mittlerer ökologischer Bedeutung eingestuft.
- Im Rahmen der 27. Änderung des FNPs wurde mit Schreiben vom 10.02.2011 von der unteren Forstbehörde bereits eine Waldumwandlungsgenehmigung für die gesamte Waldfläche in Aussicht gestellt. Für die notwendige Ersatzaufforstung wurde ein Verhältnis von 1 : 2 festgelegt.
- Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung für die betroffene Waldfläche, die im Zuge der Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll, gestellt. Die



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

Fläche ist 18.146 m² groß und schließt einen erforderlichen Waldschutzstreifen von 30 m Abstand zwischen der verbleibenden Waldfläche und der geplanten Bebauung mit ein. Der Waldschutzstreifen liegt teilweise auch auf benachbarten Grundstücken, die den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben gehören.

- Der aufgrund der Waldumwandlung ermittelte und erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf im Verhältnis 1 : 2 beläuft sich auf 36.292 m² und erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Waldersatzpool „Johannistal 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Zur Absicherung der Ersatzaufforstung ist ein Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der Beach Motel HH GmbH & Co. KG, der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH geschlossen worden.
- Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde mit Schreiben vom 19.02.2015 durch die untere Forstbehörde erteilt.

PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurde geprüft. Im westlichen Plangebiet sind südlich der Strandpromenade sowie im Osten an das Plangebiet angrenzend Strandwallbiotop vorhanden, die zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören. Sie werden als Biotop mit sehr hoher Wertigkeit eingestuft.

Die Strandwallbiotop sind durch die Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes werden sie als öffentliche bzw. private Grünflächen ausgewiesen und mit Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Sie wurden in der jüngsten Vergangenheit hinsichtlich ihres Bewuchses renaturiert, indem monotone Kartoffelrosengebüsche gerodet und die Flächen neu mit Strandhafer bepflanzt wurden. Daneben erfolgte eine natürliche Vegetationsentwicklung aus den im Boden vorhandenen Samen. Die Flächen sind gegenüber der Strandpromenade eingezäunt und dadurch vor Betreten gesichert. Zu den Hotelarealen werden die neu zu errichtenden Hochwasserschutzwände einen Betretungsschutz bilden. Die HWS-Wände sind außerhalb der geschützten Biotop angeordnet.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde auf eine zuerst geplante Durchwegung der geschützten Strandwallbiotop verzichtet.

- Weitere vorhandene Biotop des Plangebietes sind einerseits durch versiegelte Flächen für den ruhenden Verkehr sowie befestigte Fußwege und gärtnerisch angelegten Rabatten mit Einzelbäumen und Rasenflächen geprägt. Diese Biotop sind ohne Wert bzw. nur von allgemeiner ökologischer Bedeutung. Daneben kommen im Westteil des Plangebietes die oben beschriebenen Waldflächen mit einer mittleren ökologischen Bedeutung vor. Ein Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Hybridpappeln am Ostrand des Plangebietes wird als nur von allgemeiner ökologischer Bedeutung eingeschätzt.
- Weiterhin wurde der Einzelbaumbestand im Bereich des Parkplatzes im Plangebiet aufgenommen, der vorwiegend aus Pappeln besteht. Für die erforderlichen Fällungen werden im Gegenzug Einzelbaumanpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Der Ersatzbedarf gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen ist dadurch abgegolten.



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

- Der vorhandene Wald-, Baum- und Vegetationsbestand wird aufgrund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags und der benötigten Errichtung einer Hochwasserschutzwand um die Hotelgrundstücke nicht erhalten werden können. Diesem Verlust an Lebensräumen steht extern der Waldersatz im Verhältnis 1 : 2 und plangebietsintern die Neugestaltung großer Teile der Grundstücksfreiflächen, insbesondere im Bereich Beach Motel, mit Pflanzfestsetzungen zur Schaffung von Weiß-, Grau- und Braundünenbiotopen sowie von Gehölzanzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten gegenüber, welche gebietsintern Kompensationsfunktion übernehmen.
- Verbleibende negative Auswirkungen für das Schutzgut Biotope und Arten aufgrund des Biotopverlustes werden durch die Zuordnung externer „Ökokontopunkte“ aus dem Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gelöst.
- Dem gesetzlichen Artenschutz wurde durch Anfertigung eines Fachbeitrages zum Artenschutz Rechnung getragen. Die Relevanzprüfung der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten ergab, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit nur bei den potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und den Brutvögeln der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks möglich ist. Die Vogelarten in dieser Gilde sind ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf. Vorkommen der anderen abzurufenden Arten konnten ausgeschlossen werden.
- Durch Festsetzung einer vorgezogenen Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen als Ersatzquartiere an Bäumen auf dem Steinwarder westlich des Vorhabengebietes zwischen Natureum und Fischerrinne werden Einschränkung der Funktionsfähigkeit von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die durch die Fällung von Einzelbäumen im Parkplatzbereich entstehen können, vermieden.
- Der baubedingte Verlust von Lebensstätten von Vögeln durch die Zerstörung von Nestern, die als Niststätten genutzt wurden, ist laut Fachbeitrag für die Brutvögel der Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung, da es sich ausschließlich um frei brütende Arten handelt, die ihre Nester jährlich neu errichten. Ein Ausweichen der vorkommenden Vogelarten, die in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand haben, auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum, die ausreichend auf dem ostholsteinischen Festland zur Verfügung stehen, ist möglich.
- Zur Vermeidung baubedingter Zugriffsverbote werden Bauzeitenregelungen für Fledermäuse und Vögel vorgegeben, wonach Fällungen und Gehölzrodungen nur im Zeitraum 01.11. bis 28.02. (Fledermäuse) bzw. 01.10. bis 14.03. (Vögel) erfolgen dürfen.

BODEN

- Im Bereich des Plangebietes befinden sich neben versiegelten Flächen fast nur anthropogen veränderte Böden, resultierend aus der in den 1970er Jahren vorgenommenen Aufspülung. Ausgenommen sind die oben beschriebenen Strandwallbiotope, bei denen natürlich durch das Meer aufgesetzte Strandwälle



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

eine natürliche Bodengeneese durchlaufen haben. Die Strandwallflächen werden erhalten.

- Der Versiegelungsanteil liegt im Bestand bei 22.655 m², das sind ca. 44 % des gesamten Plangebietes. Durch die Umnutzung der stark versiegelten Parkplatzenflächen wird ein wesentlicher Eingriffsvermeidungsgrundsatz beachtet.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wonach die Versiegelung und Bebauung von Böden im Plangebiet auf 28.225 m² steigt, das sind insgesamt 55 % des Plangebietes.
- Die negativen Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung werden durch eine Minimierung der erforderlichen privaten Erschließungsflächen, eine starke Begrenzung der überbaubaren Grundfläche (GR) bei den Hotelapartments sowie eine Sicherung großzügiger Grundstücksfreiflächenanteile beim Beach Motel und den Hotelapartmentgrundstücken eingegrenzt.
- Dem aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlichen Bodenauftrag im Plangebiet steht eine landschaftsgerechte Modellierung und Bepflanzung als Weiß-, Grau- und Braundüne gegenüber. Weiterhin sind der Bodenauftrag und Bodenabtrag, hier für das geplante Regenrückhaltebecken, bilanzierungstechnisch in die Eingriffsermittlung als Funktionsverluste eingestellt.
- Verbleibende negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag werden durch die Neuentwicklung ungestörter Bodenfunktionen im Bereich naturnaher Anpflanzungen im Plangebiet und die Zuordnung externer „Ökokontopunkte“ aus dem Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gelöst.

WASSER

- Im Bestand wird derzeit auf den versiegelten Flächen der Parkplätze das verschmutzte Niederschlagswasser über Einlaufschächte gesammelt und ungereinigt und ohne Beachtung eines Mindestabstandes zum Grundwasser in den Untergrund versickert.
- Mit Umsetzung der Planung wird im Bereich der Baugrundstücke Beach Motel westlich der Seebrückenpromenade das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden bzw. ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Abgabe an eine Versickerungsmulde unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften entsorgt. Es bleibt dadurch weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf und stellt gegenüber der Bestandslösung eine Verbesserung dar.
- Im östlichen Bereich Bretterbude wird das Niederschlagswasser in einer Regenkanalisation gesammelt und nach Behandlung in den Jachthafen abgeführt. Auch dies stellt gegenüber dem Bestand eine Verbesserung dar.
- Insgesamt erfolgt eine Verbesserung der Situation, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr unbehandelt abgeführt wird.

HOCHWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt unterhalb von NN +3,50 m und unmittelbar an der Ostsee. Es gilt damit als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser und wird in der Planzeichnung nachrichtlich als solches gekennzeichnet.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen, dass die Fußbodenhöhe von Schlafräumen in Hotelzimmern, Hotelapartments und Betriebswohnungen bei mindestens +3,50 m NN liegen muss.
- Im übrigen wurde ein Hochwasserschutzkonzept ausgearbeitet und im Durchführungsvertrag verabredet, welches insbesondere durch die Herstellung von Hochwasserschutzwänden sowie mit Hilfe mobiler Verschlussbauwerke und Anhebungen des Geländeniveaus einen anlagenbezogenen Hochwasserschutz bis zu einer Höhe von NN +2,50 m sichert.

Darüber hinaus sind ggf. weitere bauliche Sicherungsmaßnahmen wie bspw. Dammbalkenverschlüsse an den innerhalb der Hochwasserumschließung angeordneten Gebäuden zum Schutz tiefer angeordneter Gebäudeetagen durch den Vorhabenträger vorgesehen.

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

LUFT, KLIMA

- Im Bestand liegt aufgrund der großflächig vorhandenen Versiegelung der Parkplatzflächen eine Vorbelastung vor.
- Im Zusammenhang mit den günstigen Ausgangsbedingungen (gute Durchlüftung, Lage in Meeresnähe) und den geplanten Neuanpflanzungen ist, trotz des Verlustes an lokalklimatisch wirksamen Gehölzbeständen, keine relevante Veränderung der lokalklimatischen Situation zu erwarten.
- Im Vergleich zu den im Bestand vorhandenen Parkplätzen sind durch die Hotelplanungen keine relevanten Veränderungen der lufthygienischen Belastung aus Verkehrsemissionen zu erwarten.

LANDSCHAFT

- Die im Bestand durch den Parkplatz baulich vorgeprägten Flächen wirken als Vorbelastung für das Landschaftsbild. Die derzeitige Gestaltung mit einer Gliederung der Parkplätze aus überwiegend Pappeln und Rabatten zeigt ein typisches Siedlungsgrün, trägt aber der besonderen naturräumlichen Situation der Halbinsel Stein- und Graswarder mit Dünen, Strandwällen und Salzwiesen nur ungenügend Rechnung.

Das westliche Teilgebiet mit der Waldfläche wird als wertvoll für das Landschaftsbild bewertet.

- Der Bebauungsplan regelt mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie mit baugestalterischen Festsetzungen die Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Die bauliche Raumkante der Hotels



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

wird sich zur Ostseeseite und Seebrückenpromenade mit 3 Geschossen präsentieren, die Hotelapartmentgebäude bleiben 2-geschossig. Durch Vor- und Rücksprünge in der Fassadengestaltung, die Ausbildung von mehreren Giebeln und horizontale Gliederungselemente werden die langen Baukörper der Hotels kleinteilig gestaltet.

- Es erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes durch die Festsetzungen zur Gestaltung großer Teile der Grundstücksfreiflächen des Bereichs Beach Motel als Weiß-, Grau- und Braundünen, Gehölzanpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten sowie Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen beider Hotels und auf den Baugrundstücken. Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Im vorliegenden Fall wird der Landschaftsbildtyp „Düne“ neu gestaltet und zwar in einer Mischung aus offenen, modellierten Strandhaferflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen, wobei weitgehend Kiefern und Eichen zum Einsatz kommen werden und damit das Vorbild des Kiefernbestandes vom westlichen Steinwarder aufgegriffen wird. Dieses Landschaftsbild greift den Charakter der Strandvillen auf dem Graswarder auf, die ebenfalls offen und weithin sichtbar in einem von Dünen und Salzwiesen geprägten Umfeld stehen.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.
- Durch die geplante Hotelnutzung ist eine Zunahme der Lärmbelastung für die benachbarte Ferienwohnnutzung südlich des Graswarderweges durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste im Vergleich zur vorhandenen Parkplatznutzung nicht erkennbar.

MENSCH - ERHOLUNG

- Die Erholungsfunktion des Plangebietes im Hinblick auf die vorhandene Durchwegung des Gebietes über die Seebrückenpromenade bleibt erhalten.
- Durch die Schaffung von Angeboten für Läden und Gastronomie entlang der Seebrückenpromenade werden die vorhandenen Erholungsbereiche gestärkt.

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Für das Plangebiet wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2013) ermittelt und beurteilt. Der Ausgleich der festgestellten Eingriffe erfolgt auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung und Zuordnung folgender Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung:
 - Herstellung, Pflege und Erhalt von festgesetzten Gehölz- bzw- Dünenanpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken auf insgesamt 2.610 m² und Anrechnung als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes mit einem Anrechnungsfaktor 0,75.
- Anpflanzung von mindestens 226 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes.



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

- Herstellung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme/ vorgezogenen CEF-Maßnahme für Fledermäuse (Anbringen von Fledermausspaltenkästen) außerhalb des Plangebietes.
- Externe Ersatzaufforstung (im Verhältnis 1 : 2) auf 36.292 m² außerhalb des Plangeltungsbereiches im Waldersatzpool „Johannistal 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und Absicherung mittels Gestattungsvertrag.
- Zuordnung eines externen Ausgleichs von 3.183 m² (Ökokontopunkte) zum Ausgleichflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe und Absicherung mittels Gestattungsvertrag.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 12 Abs. 2 BauGB).

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig im Oktober/November 2014 über die Planung unterrichtet.

Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden weiterführend im März/April 2015 am Planverfahren beteiligt.

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

Stand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl eingegangener Stellungnahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl eingegangener Stellungnahmen
Vorentwurf Stand 23.09.2014 (inkl. Umweltbericht)	10.10.2014 – 24.10.2014	0	12.09.2014	6
Entwurf Stand 04./09.02.2015 (inkl. Umweltbericht)	03.03.2015 – 07.04.2015	0	20.02.2015	7

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



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

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

- Ausweisung der die Steinwarderstraße nördlich begleitenden Böschungsflächen als öffentliche Grünflächen und nicht mehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Angleichung an die Ausweisungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 84.
- Ausweisung der Grünböschungen nördlich zwischen der Seebrückenpromenade und der Strandpromenade als öffentliche Grünflächen und nicht mehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und dadurch Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans.
- Verbreiterung der privaten Zufahrt auf dem westlichen Vorhabengrundstück Beach Motel auf 6,00 m bis zum Wendehammer im Westen und Ausweisung für Zweirichtungsverkehr.
- Änderung der Erschließungsrichtung der privaten Zufahrt auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude im Uhrzeigersinn und Abrücken vom Hotelbaukörper Bretterbude zur Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m.
- Berücksichtigung von Feuerwehraufstellflächen und dadurch Reduzierung der Stellplatzanzahl auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude.
- Anpassung der Baugrundstücke auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude an die vorgenannten Veränderungen.
- Ausweisung getrennter Baugrundstücke je Hotelapartmentgebäude auf dem westlichen Vorhabengrundstück Beach Motel.
- Berücksichtigung größerer Flächen für Müll- und Abstellräume im Bereich der Stellplätze der Hotelapartmentbebauung.
- Anpassung der städtebaulichen Werte GR, GR Terrassen, GR Überschreitung max., GF, etc. an die aktuelle Planung.
- Verzicht auf die Ausbildung von Fußwegen über die gesetzlich geschützten Biotope Strandwall.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche für die Vorhabenbereiche zwischen geplanter Hochwasserschutzwand und Strandpromenade zum Schutz der gesetzlich geschützten Strandwallbiotope im Bereich Beach Motel.
- Verankerung der geplanten Geländeerhöhungen als zulässigen Bodenauftrag bis zu einer maximalen Höhe in Planzeichnung und textlicher Festsetzung.
- Verankerung der Anlage eines privaten Regenrückhaltebeckens durch textliche Festsetzung und Bezeichnung einer maximal zulässigen Abgrabungstiefe in der Planzeichnung.



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

- Überarbeitung des Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer grundstücksbezogenen Lösung mit Rückhaltung und Versickerung für den westlichen Bereich Beach Motel.
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.
- Berücksichtigung privater Löschwasserbrunnen auf den Vorhabengrundstücken.
- Verkleinerung des Plangeltungsbereiches, weil eine Regenwasserüberleitung in Richtung Binnensee nicht mehr erforderlich ist.
- Überarbeitung und Vervollständigung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß der Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume von 2013.
- Nachweis für externe Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 36.292 m² außerhalb des Plangeltungsbereiches im Waldersatzpool „Johannistal 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.
- Absicherung eines externen Ausgleichs von 3.183 m² (Ökokontopunkte) im Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe.

Nicht gefolgt wurde Stellungnahmen zum/ zur:

- Erhalt eines Gehölzstreifens aus überwiegend Pappeln am östlichen Rand des Plangebietes (vgl. Ausführungen unter 4.).
- Festsetzung vorhandener Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche entlang der Strandpromenade als am Standort zu erhalten mangels herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und aufgrund Fehlens einer Gefährdung.
- Beurteilung als Dünen bepflanzter Rabatten am vorhandenen WC-Gebäude als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.
- Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan Hochwasserschutzanlage Steinwarder auf dem Grundstück Beach Motel mangels rechtlicher Absicherung.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung inhaltlich nicht mehr verändert. In der Begründung erfolgten lediglich noch redaktionelle Anpassungen wie die Korrektur der rechtlichen Grundlage bezüglich der Genehmigung der Hochwasserschutzwand nach Landeswassergesetz, ergänzende Beschreibungen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Beach Motels durch die Feuerwehr bei der Hauptzufahrt, Hinweise zu Pflanzsubstraten und Pflege bei den Pflanzflächen im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“ sowie die Ergänzung des abgeschlossenen Gestattungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben über die festgelegte externe Kompensationsmaßnahme über 3.183 m² im Maßnahmenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe.



04.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Zusammenfassende Erklärung

Den zur Offenlage abgegebenen Stellungnahmen zum/ zur

- zusätzlich erforderlichen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unter Heranziehen anderer Kompensationsansätze wie dem Orientierungsrahmen für die Kompensationsermittlung im Straßenbau,
- Nicht-Anrechenbarkeit von Anpflanzungsflächen im Plangebiet als kompensationswirksam

wird nicht gefolgt. Die Neugestaltung des Landschaftsbildes ist durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend gewährleistet, der Eingriff damit ausgeglichen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 geht es um die Entwicklung von zwei Hotelanlagen zur Förderung eines bislang unterrepräsentierten Unterkunftstyps für Urlaubsgäste in der Stadt.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung touristischer Sondergebiete, u.a. für Hotelanlagen diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Bündelung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Maßnahmen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens. Für die Hotelanlagen wurden dabei die Grundstücke an der Seebrücke, beiderseits der Seebrückenpromenade als besonders geeignet herausgearbeitet.

Alternativen zur planinhaltlichen Ausgestaltung innerhalb des Vorhabengebietes wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Ein wichtiger Aspekt war dabei die Erarbeitung einer ressourcen- und flächensparenden inneren Erschließung der Grundstücke sowie die Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotopflächen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden zudem die Fragen zum Umgang mit dem Regenwasser dahingehend weiterentwickelt für den westlichen Vorhabenteil eine autarke Regenwasserrückhaltungs- und Versickerungslösung zu entwickeln.

Eine Berücksichtigung von Restbereichen des vorhandenen flächigen Waldbestandes oder auch von Einzelbäumen der derzeitigen Parkplatzbepflanzung in den Außenanlagen der westlich gelegenen Hotelanlage des Beach Motel ist geprüft worden, war aber aufgrund der notwendigen Geländeanhebung des Grundstücks zur Herstellung eines hochwassersicheren Erdgeschossniveaus für die Hotelapartments auf +3,50 m NHN wie auch aus Gründen des Grundwasserschutzes zur Herstellung von Versickerungslösungen für Niederschlagswasser nicht möglich. Die dafür herzustellenden Hügel mit den notwendigen landschaftsgerechten Böschungen sowie flächigen Geländeerhöhungen belassen trotz einer sehr geringen baulichen Dichte bei den Hotelapartmentgebäuden keine Flächen, die auf heutigem Ausgangsniveau verbleiben können. Ein Verzicht auf einige Hotelapartmentge-



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich
zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Zusammenfassende Erklärung

04.05.2015

bäude war vor dem Hintergrund der bereits gewählten geringen Baudichte bei diesen und dem Erfordernis zur Herstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Hotelanlage nicht möglich.

Auch beim östlichen Vorhabengrundstück der Hotelanlage Bretterbude ist der Erhalt des östlichen Gehölzbestandes aus Pappeln geprüft worden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße dieses Vorhabenteils, dem Erfordernis eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unterzubringen und der Errichtung der Hochwasserschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die in den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume eingreifen wird, kann dieser Gehölzbestand jedoch nicht erhalten werden. Wegen des östlich angrenzenden geschützten Biotops (Strandwall, außerhalb des Plangeltungsbereiches) und dessen Erhalt war auch ein Ausweichen mit einzelnen der genannten Funktionen nach Osten keine Option. Das östliche Grundstück bietet auch nicht den Platz, die geplanten Bulliplätze und die dazugehörigen Sanitäreanlagen zu verlagern, ohne auf andere notwendige Stellplätze zu verzichten. Da diese Anlagen explizit als Ziel durch den Vorhabenträger vorgegeben sind und auf sie wie auch auf Stellplätze für das Hotel nicht verzichtet werden kann, stehen anderweitige Planungsmöglichkeiten hier nicht zur Verfügung. Die Ausbildung einer neuen Randbegrünung am Ostrand des Plangebietes wird jedoch durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäume entlang der Grundstücksgrenze und zur Bepflanzung der Hotelstellplätze gewährleistet.