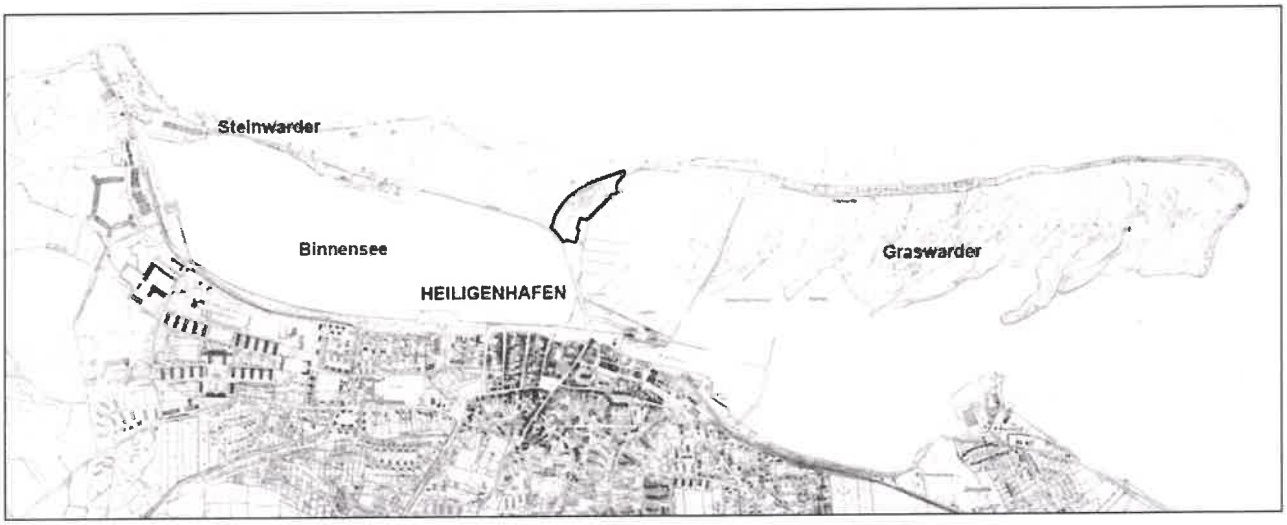
SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

16.05.2013

Stadt Heiligenhafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg"
Begründung



Verfahrensstand

- Einleitungbeschluss (§ 2(1) in Verb. mit § 12(2) 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)

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

16.05.2013

Stadt Heiligenhafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg"
Begründung

Auftraggeber

PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH
ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Satzungsbeschluss 16.05.2013
Fassung zur Bekanntmachung

Planverfasser

Seebauer | Wefers und Partner GbR
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn
Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky
Dipl.-Ing. Birgit Klimek

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 1
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Umweltprüfung 2
1.4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3
1.5 Ausgangssituation 3
1.6 Eigentumsverhältnisse 5
1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht 5
1.7.1 Landesentwicklungsplan 5
1.7.2 Regionalplan 6
1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
1.7.4 Vorhandene rechtswirksame Bebauungspläne 7
1.8 Fachliche Vorgaben 8
1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 8
1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz 8
1.8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen 9
1.8.4 Wasserschutzgebiete 9
1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste 9
1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet 10
1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz 10
1.8.8 Wald 11

2. Planinhalt und Abwägung 12
2.1 Planungsziele 12
2.2 Städtebauliches Konzept 12
2.3 Planinhalt und Festsetzungen 19
2.3.1 Art der baulichen Nutzung 19
2.3.2 Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung 20
2.3.3 Maß der baulichen Nutzung 21
2.3.4 Höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen 24
2.3.5 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen 25
2.3.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen 26
2.3.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen 27

2.3.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 28
2.3.9 Ver- und Entsorgung 29
2.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 35
2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes 36
2.3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 38
2.3.13 Anpflanzungen 38
2.3.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich 40
2.3.15 Hochwasserschutz 41
2.3.16 Regelungen im Durchführungsvertrag 46
2.3.17 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 46
2.4 Kennzeichnung 47
2.5 Nachrichtliche Übernahme 47
2.6 Hinweise 47
2.7 Verlagerung vorhandener Nutzungen 48
3. Umweltbericht 49
3.1 Einleitung 49
3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 49
3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 49
3.2 Umweltauswirkungen der Planung 51
3.2.1 Umweltauswirkungen auf das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000 51
3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung 53
3.2.3 Wechselwirkungen 56
3.3 Eingriffsregelung 56
3.3.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung 56
3.3.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 60
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen 62
3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 63
3.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 65
3.4 Zusätzliche Angaben 66
3.4.1 Technische Verfahren 66

3.4.2 Hinweise zu Schwierigkeiten 67
3.4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 67
3.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 67

4. Verfahren 69
4.1 Förmliches Verfahren 69
4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung 70
4.3 Entwurfsplanung 70
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung 70
4.5 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss 70

5. Durchführung des Bebauungsplans 72

6. Flächenbilanz 72

7. Beschluss über die Begründung 73

8. Literatur- und Quellenverzeichnis 74

9. Anlagen

Anlage 1: Betreibung/ Verwaltung der Ferienanlage

Anlage 2: Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten

Anlage 3: Geotechnische Stellungnahme

Anlage 4: Hochwasserschutzkonzept

Anlage 5: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag

Anlage 6: Geotechnische Stellungnahme vom 29.04.2013, Marina Resort Heiligenhafen, Versickerung

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung Bericht 3511/13 vom 03.05.2013, Schallimmissionsprognose, Fallenklappern, Yachthafen Heiligenhafen

Anlage 8: FFH-Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebaungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen

Anlage 9: Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Bauvorhaben PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 3
Abbildung 2: Ausschnitt der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen 7
Abbildung 3: Baufeldeinteilung 13
Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan (Stand 16.05.2013) 14
Abbildung 5: Images zur Veranschaulichung regionaler Gebäude- und Landschaftstypik 15
Abbildung 6: Silhouettenwirkung entlang der Jachthafenpromenade, südlicher Abschnitt mit Grundstück Leu (oben), nördliche Abschnitt Richtung Graswarder (unten) 16
Abbildung 7: Schnitt durch das Ferienhausareal 16
Abbildung 8: Ansichten der reetgedeckten Ferienhäuser 17
Abbildung 9: Ansicht der Bebauung an der Seebrückenpromenade (Baufeld 3) 17
Abbildung 10: Private Erschließungsstraße 6,00 m Fahrbahn (Zweirichtungsverkehr) 18
Abbildung 11: Private Erschließungsstraße 3,50 m Fahrbahn (Einbahnstraße) 18
Abbildung 12: Durch Feuerwehr befahrbare private Verkehrsflächen 34
Abbildung 13: Veranschaulichung der geplanten Hochwasserschutz-Insellösung für das Vorhabengebiet (Stand 16.05.2013) 45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Unterkunftskapazitäten 25
Tabelle 2: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 BESTAND nach Realsituation 58
Tabelle 3: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen 59
Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand - Planung 60

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen im „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg"

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Primus Marina Resort Heiligenhafen GmbH beabsichtigt auf den Grundstücken beidseitig der Seebrückenpromenade zwischen Graswarderweg und Jachthafenpromenade zum einen die Errichtung von Ferienhäusern. Zum anderen soll entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade die Errichtung von Gebäuden für nicht störendes maritimes Gewerbe, Verwaltung, Einzelhandel und Gastronomienutzung erfolgen. Diese Nutzungen sollen überwiegend in den jeweiligen Erdgeschossen der Gebäude angeordnet werden. In den Obergeschossen sollen hier weiterhin Ferienwohnungen untergebracht werden. Insgesamt sollen 32 Häuser und Hausgruppen mit einer Kapazität von 303 Betten entstehen. Im Erdgeschoss entlang der Seebrückenpromenade sollen ca. 1.200 qm gewerblich genutzte Flächen entstehen.

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

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2012 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 12 BauGB beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1.3 Umweltprüfung

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

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

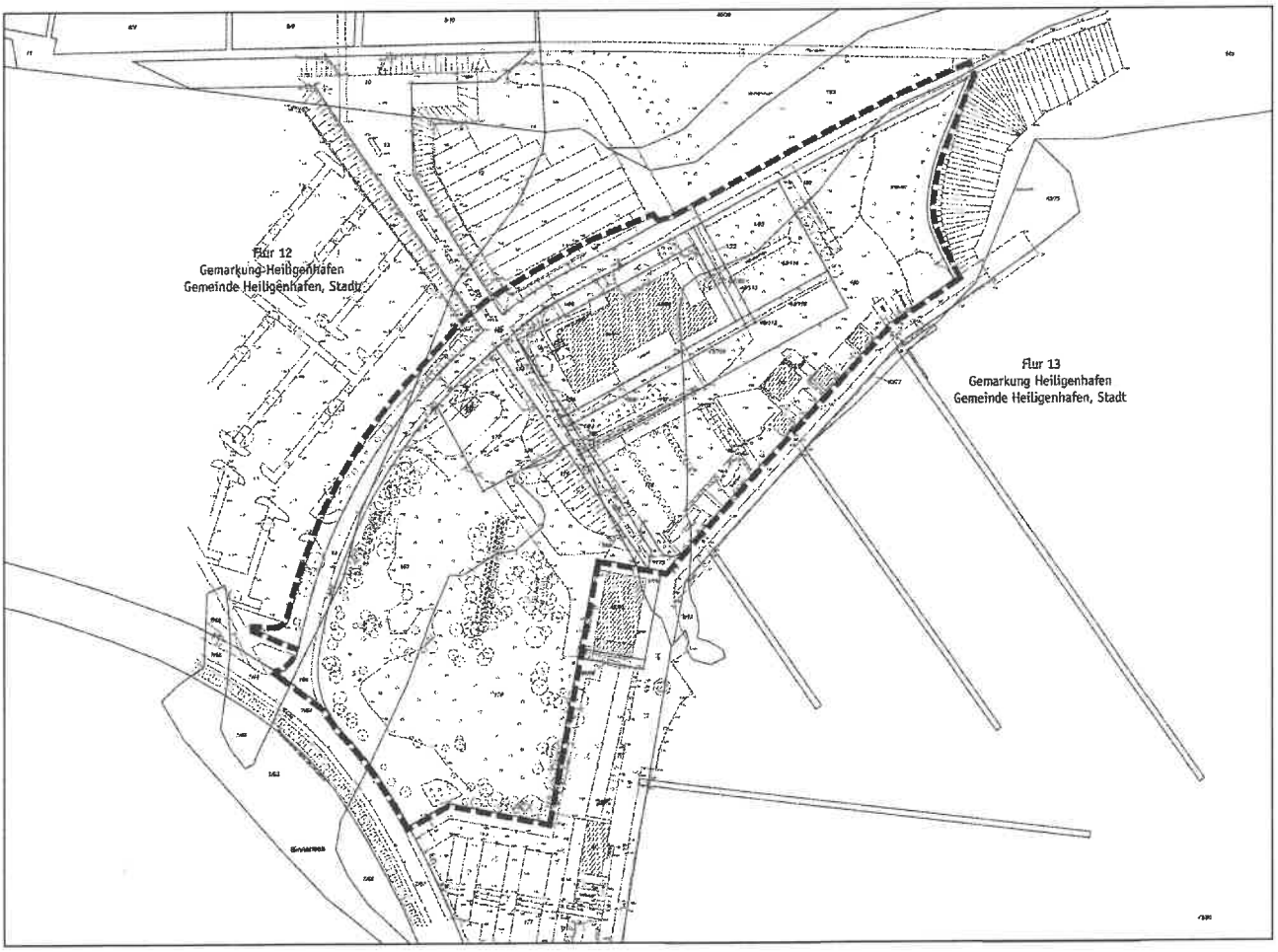
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte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

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

1.4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg" umfasst das in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzte Plangebiet und ist ca. 3,15 ha groß.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1



1.5 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch die am äußeren Rand liegenden Straßen Steinwarder (im Südwesten) und Graswarder (im Nordwesten) erschlossen. Weiterhin verläuft am südöstlichen Rand die Jachthafenpromenade, die einerseits der fußläufigen und rettungstechnischen Erschließung der Jachthafenliegeplätze dient und andererseits der Öffentlichkeit, hier Fußgängern und Fahrradfahrern, zur Verfügung steht. Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft die Seebrückenpromenade von Südost nach Nordwest und führt vom Jachthafen zur Seebrücke und zum Strand an der Ostsee. Die öffentliche Nutzung der Seebrückenpromenade ist ebenfalls Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Die Jachthafenpromenade und die Seebrückenpromenade sind eingebunden in das gemeindliche Promenadensystem. Im

Zusammenspiel mit der Strandpromenade, der Ferienparkpromenade und der Binnenseepromenade ergeben sie ein geschlossenes Netz zwischen der Altstadt, den Häfen und den Erholungsschwerpunkten Strand und Ostsee auf dem Steinwarder, wobei der Binnensee einmal umrundet wird. Die Straßen und Promenadenflächen begrenzen und teilen die für das Vorhaben vorgesehene Fläche.

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

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche östlich der Seebrückenpromenade ist bereits durch einige Gebäude geprägt. Das eingeschossige Gillhus mit Aussichtsterrasse zum Jachthafen ist dabei auf einer gesondert angelegten, warftähnlichen Aufschüttung errichtet und hebt sich dadurch aus dem umliegenden Bestand heraus. In Richtung Graswarder befindet sich hinter dem Gillhus weiterhin eine Schießanlage des Schützenvereins, die als überdeckter Tunnel angelegt ist und unter einem flächigen Gehölzbestand verschwindet. Im Umfeld befinden sich hier auch Einzelbäume.

An der Jachthafenpromenade befinden sich in Höhe der Stege 11 und 12 das Sanitärgebäude 3 des Jachthafens sowie drei kleine Holzhäuser, die u.a. von Jacht-Charterfirmen genutzt werden. Parallel zur Jachthafenpromenade befinden sich weitere Nutzungs- und Versorgungsangebote des Jachthafens wie ein Grillplatz, ein zentraler Müllstandort sowie die Tankstelle des Jachthafens.

Ein Großteil dieses Grundstücks hinter der Jachthafenpromenade ist als geschotterter Stellplatz angelegt. Diese Stellplätze sind den Jachthafenliegeplätzen zugeordnet. Auch hier befinden sich einige Baumreihen, überwiegend aus Birken.

Am nordöstlichen Rand des Gebietes verläuft ein Fußweg, der die Jachthafenpromenade mit der Strandpromenade und dem Zugang zum Strand an der Ostsee verbindet. In diesem Bereich befinden sich Spielangebote für Kinder, Rasenflächen und eine Baumreihe.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche westlich der Seebrückenpromenade ist unbebaut. Hier befindet sich nahe der Straße Graswarder die Entsorgungsstation für den auf der anderen Straßenseite gelegenen Reisemobilstellplatz mit den erforderlichen Zufahrten. An diese Zufahrt zur Entsorgungsstation angeschlossen ist eine provisorische Zufahrt zur Segelmacherei an der Jachthafenpromenade.

Bis auf diese befestigten Flächen existieren keine geregelten Nutzungen. Die Böschungen entlang der ansteigenden Seebrückenpromenade sind als Rasenfläche angelegt. Die übrigen Flächen sind durch einen mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbestand gekennzeichnet, der auf Reihenanpflanzungen aus der Zeit der Aufspülung des Geländes zurückgeht.

Südlich grenzt an das Plangebietes eine weitere Stellplatzfläche des Jachthafens.

Das Geländeniveau liegt derzeit bei etwa 1,20 bis 1,80 m über NN. Das Gillhus-Areal hebt sich mit Höhen von 2,20 bis 2,70 m über NN daraus hervor. Die Seebrückenpromenade quert das Plangebiet mit einer langsamen Steigung, beginnend bei ca. 1,60 m über NN am Jachthafen steigt sie auf ein Niveau von 2,90 m über NN am Kreuzungspunkt mit der Straße Graswarder.

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH. Die in das Plangebiet aufgenommenen öffentlichen Verkehrs- und Promenadenflächen des Graswarderweges und der Seebrückenpromenade befinden sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen bzw. der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.7.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert. Weiterhin gehört Heiligenhafen zum Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, der entlang der Küstenlinie mit einer Breite von 1 km ausgewiesen ist.

Der Landesentwicklungsplan formuliert hierzu:
„Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Die mit der Festlegung dieser Räume verbundenen raumordnerischen Erfordernisse leisten einen Beitrag, den Tourismus in seiner herausragenden landes- und regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben die Wirkung von raumordnerischen Vorbehaltsgebieten.

Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere zielgruppenorientierte Differenzierung der Angebotsformen, insbesondere in Räumen mit relativ einseitigen Angebotsstrukturen (...), und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren.

Um den Küstenraum als Gesamtraum erlebbar zu gestalten und die wassertouristische Attraktivität zu erhöhen, sollen eine bessere Integration von see- und landseitigen Anlagen und Angeboten sowie Maßnahmen zur Optimierung und touristischen Inwertsetzung der Wasserkante - insbesondere der Strände sowie Häfen und Marinas - in vertretbarem Umfang angestrebt werden. Dabei ist stets eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Gewässer- und Naturschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes herzustellen." (S. 88 f. LEP)

Im Umfeld des Plangebietes sind in Heiligenhafen der Graswarder, die Meeresflächen der Ostsee und die Eichholzniederung als Vorbehaltsräume für Natur und

Landschaft ausgewiesen. Der Steinwarder wurde aufgrund seiner starken anthropogenen Überprägung nicht mehr in diese Kategorie aufgenommen.

Der Landesentwicklungsplan führt hierzu aus:
„Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft ... umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. Dieses gilt auch für die schleswig-holsteinischen Küsten an Nord- und Ostsee sowie für die Uferbereiche der Unterelbe." (S. 113 LEP)

1.7.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es zu erhalten und zu stärken gilt. Die Fortentwicklung des Tourismus ist in Zukunft von vorrangiger Bedeutung. Dabei soll der Tourismus vor allem durch Verbesserung der Qualität und Struktur vorhandener Einrichtungen gestärkt werden. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen wird die Beachtung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs vorgeschrieben.

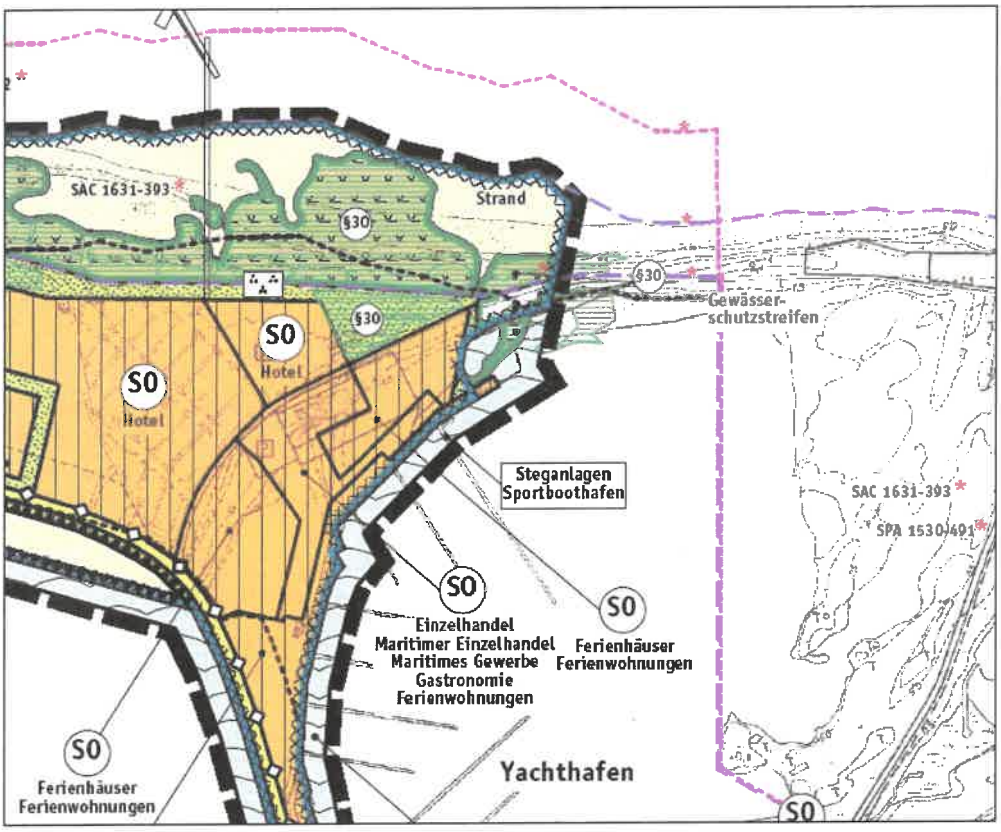
Der Regionalplan kennzeichnet das Plangebiet auf dem Steinwarder gleichzeitig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall). Hierzu ist anzumerken, dass im Plangebiet der ursprüngliche Strandwall durch die Aufspülungsmaßnahmen im Zuge der Jachthafenherstellung in den 1970er Jahren vollständig überdeckt wurde.

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. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die für diesen Bereich festgelegten Bettenkapazitäten für Ferienwohnen werden als Vorgaben beachtet (vgl. Tabelle 1, Kap. 2.3.4).

Abbildung 2: Ausschnitt der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen



1.7.4 Vorhandene rechtswirksame Bebauungspläne

Ein Teilbereich des Plangebietes deckt sich mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 76 „Reisemobilstellplatz am Gill-Hus". Dieser Bebauungsplan Nr. 76 wird aufgrund der inzwischen veränderten gemeindlichen Planungsziele in einem Parallelverfahren aufgehoben. Für die weiteren Betrachtungen ist daher von der im Bestand vorliegenden aktuellen Nutzungssituation auszugehen (vgl. Kap. 1.5).

Für die übrigen Plangebietsflächen liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor.

1.8 Fachliche Vorgaben

1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Bereits auf der Planungsebene des FNP wurden die Umweltauswirkungen auf die Europäischen Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 untersucht und beurteilt.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) zum 1. Entwurf der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen ist systematisch und ausführlich den möglichen zu erwartenden, prinzipiellen Auswirkungen aus den verschiedenen geplanten Projekten nachgegangen und hat sie auf ihre Relevanz hinsichtlich der europäischen Schutzgebiete abgeprüft. Da sich die Projekttypen zum 2., beschlossenen Entwurf nicht verändert haben, sondern lediglich die Lokalisierung (jeweils außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete) sowie einige Projekte entfallen sind, wurden diese prinzipiellen Aussagen der FFH-VU überprüft und erforderlichenfalls im Umweltbericht der FNP-Begründung in Kurzform angepasst.

Im Rahmen der Verträglichkeitsbetrachtung auf der Ebene des FNP wurden bei den Teilprojekten 6, 7 und 17 (diese entsprechen der Planung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, der aus dem FNP abgeleitet ist) für alle abgeprüften bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die NATURA 2000 Gebiete festgestellt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage erfolgt eine erneute Betrachtung der FFH-Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG , nun auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die FFH-Vorprüfung wird als Anlage 8 der Begründung angefügt.

In Bezug auf das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 ist danach im Ergebnis festzustellen, dass das Plangebiet in keinem Europäischen Schutzgebiet liegt und damit anlagebedingte Wirkungen (wie die Beanspruchung von Böden und Biotopen) nicht in der Lage sind, die Schutzgebietsziele - bspw. die Flächen von Lebensraumtypen in den Schutzgebieten - zu beanspruchen, unabhängig davon wie umfangreich die Beanspruchung außerhalb ausfällt.

Weiterhin wurden die bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die ggf. auch von außen auf die vorhandenen benachbarten Europäischen Schutzgebiete und ihre Schutzziele einwirken können, erneut betrachtet. Nach der fachgutachterlichen Prüfung wurden hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele festgestellt, so dass die Verträglichkeit der Vorhabensplanung gemäß § 34 BNatSchG mit den benachbarten Europäischen Schutzgebieten gegeben ist.

1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Die Plangebietsflächen stehen daher unter keinem Genehmigungsvorbehalt.

Am nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich östlich des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges und damit außerhalb des Plangebietes im Uferbereich der Jachthafenbucht eine „Salzwiese" sowie „Flachwasserzonen", die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Sie sind durch die Planung jedoch nicht betroffen, die ausschließlich westlich des vorhandenen Fuß- und Radweges stattfindet. Westlich des Weges befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen, die als Spielplatz genutzt werden.

Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der östlich des Weges (außerhalb des Plangebietes) vorhandenen geschützten Biotope kann während der Bauphase ein Bauzaun gestellt werden. Die Schutzmaßnahme kann als Auflage im Zuge der Baugenehmigung aufgegeben werden, ist jedoch nicht durch den Bebauungsplan zu regeln.

1.8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 18. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juli 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. Für das Beseitigen geschützter Bäume ist ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrags zu ermitteln. Anpflanzungen, die gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

1.8.4 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten wären.

1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Mit Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN), Betriebsstätte Kiel vom 12.10.2012 wird darauf hingewiesen, „dass das Plangebiet außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage im hochwassergefährdeten Bereich liegt und dass eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser besteht. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung in exponierten Lagen mit Wellenschlag zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr eines Sommerhochwassers hingewiesen.

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

Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den dem LKN vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN +3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN +3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN +3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,50 m.

Darüber hinaus empfiehlt das LKN der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden."

1.8.7 Schutzstreifen 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.

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

Da das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 nicht im Außenbereich liegt (das Gebiet ist bis zum Zeitpunkt der in-Kraft-Setzung des Vorhabenbezogenen B-Plans teilweise Beplanter Bereich durch den bis dahin rechtskräftigen B-Plan Nr. 76), ist kein Schutzstreifen an Gewässern in Richtung Binnensee zu beachten bzw. nachrichtlich zu übernehmen. Der Jachthafen ist als Gewässer zweiter Ordnung eingeordnet. Auch hier sind entsprechend der oben zitierten Regeln keine Schutzstreifen an Gewässern zu beachten. Generell verbleiben im Umfeld des Plangebietes entlang der Ufer des Binnensees und des Jachthafens jedoch öffentliche Straßen bzw. öffentliche Promenaden, so dass die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Gewässer für die Erholung gesichert ist.

1.8.8 Wald

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind nicht als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Es handelt sich um siedlungsbezogene Anpflanzungen. Die Einbindung der Unteren Forstbehörde hat bereits zur vorangegangenen 27. Änderung des FNP keinen Hinweis auf eine Einordnung der Gehölzgruppen im Plangebiet als Waldflächen ergeben.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde im Jahr 2010 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 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg" aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 planungsrechtlich ermöglicht werden:

- die Neubebauung der zwischen der Jachthafenpromenade und der Straße Graswarder liegenden Flächen mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen
- die Neubebauung entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade mit Gebäuden für nicht störendes maritimes Gewerbe, Verwaltung, Einzelhandel und Gastronomienutzung, überwiegend in den Erdgeschossen.

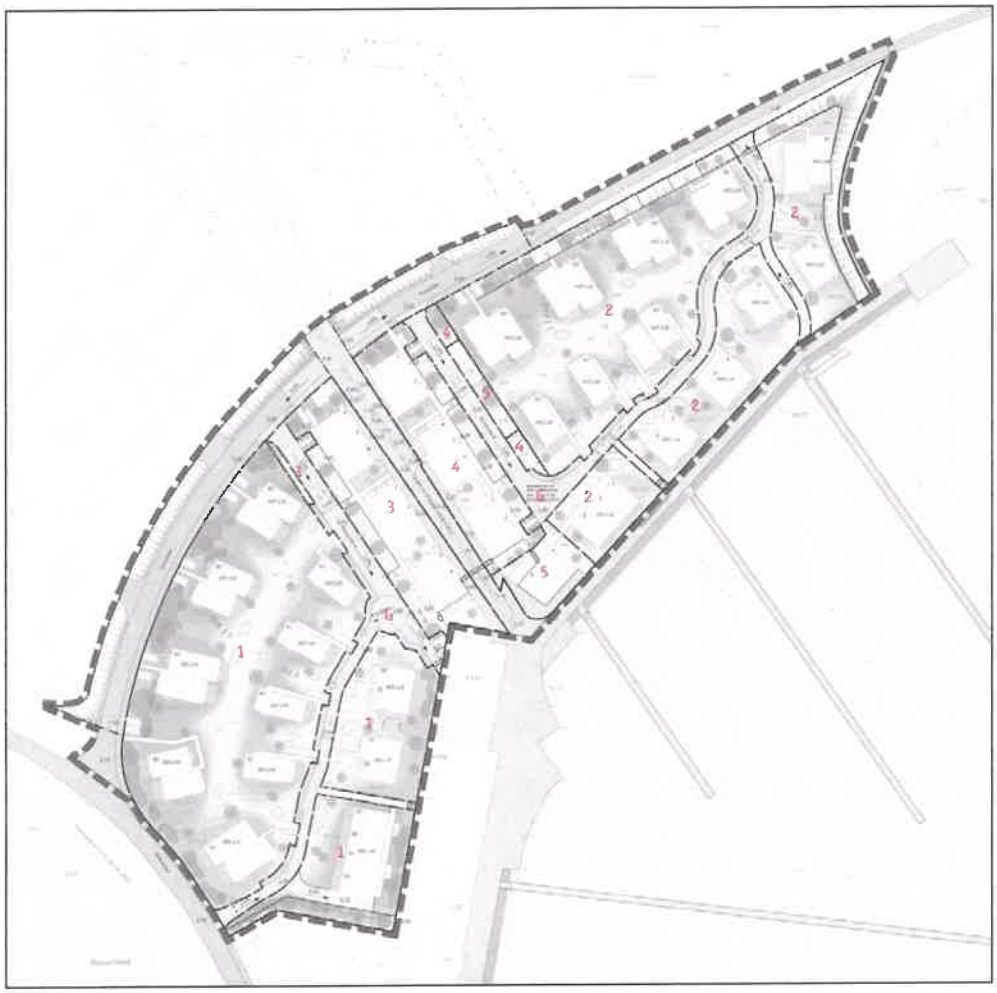
2.2 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 soll die Errichtung von Ferienhäusern in den Baufeldern 1 und 2 sowie von Ferienwohnungen in den Baufeldern 3, 4 und 5 ermöglichen.

Darüber hinaus soll entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade in den Baufeldern 3, 4 und 5 die Errichtung von Gebäuden für nicht störendes maritimes Gewerbe, Verwaltung und Einzelhandel sowie für Gastronomienutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Nutzungen sollen überwiegend in den jeweiligen Erdgeschossen der Gebäude angeordnet werden.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Unterteilung in die verschiedenen Baufelder.

Abbildung 3: Baufeldeinteilung



Die folgende Abbildung 4 zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan (Stand 16.05.2013)

Geplante Bebauung
Ziel ist, durch die Verwendung einer gemeinsamen Architektursprache ein homogenes und identitätsstiftendes Erscheinungsbild der Anlage zu entwickeln.

Aufgegriffen werden einerseits regionale Bautraditionen wie Reetdachhäuser sowie andererseits Klinkerfassaden und Giebelständigkeit, die zu einer ortsprägenden, wiedererkennbaren Silhouette am Hafen zusammengeführt werden.

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage ist auch die Entwicklung einer Dünentopografie im Freiflächen-Umfeld der Ferienhäuser.

Abbildung 5: Images zur Veranschaulichung regionaler Gebäude- und Landschaftstypik

Die Ausrichtung der Häuser erfolgt auf die gebogene Hafenbucht, so dass eine deutliche Orientierung zum Wasser gegeben ist.

Die lockere Anordnung der Bebauung in Abstimmung der Häuser zueinander schafft Blickbeziehungen zum Wasser auch aus der hinteren Reihe und vermeidet eine Barrierewirkung der Hafenbebauung. Im Baufeld 1 werden einige Häuser nahe der Straße Steinwarder in ihrer Orientierung auch auf den Binnensee ausgerichtet.

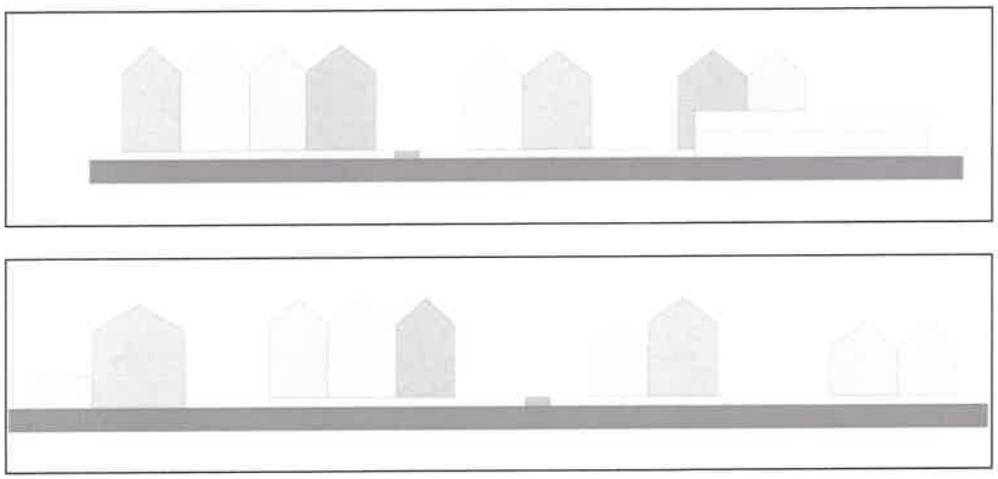
Für die Bebauung sollen verschiedene Haustypen verwendet werden, die in der Höhe, der Breite und der Dachneigung variieren, wodurch eine abwechslungsreiche Raumkante entsteht.

Für die Ferienhausbebauung sind vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise vorgesehen, wobei die ausgebauten Dachgeschosse Vollgeschosse werden. Entlang der Jachthafenpromenade werden Hausgruppen mit Ferienwohnungen angeordnet, die ebenfalls zweigeschossig sein dürfen, wobei hier Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zusätzlich zulässig sind. Im Baufeld 2 wird diese Bebauung in Richtung Osten, auf den Graswarder zu, niedriger und ist dann hier nur noch zweigeschossig, ohne zusätzliches Dachgeschoss. Dieses Konzept und die Bauhöhen werden durch die Festlegung von Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen klar geregelt. Durch die Anhebung des Vorhabengebietes und die Modellierung einer Dünenlandschaft wird gleichzeitig das Erdgeschoss der Ferienhausbebauung auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Niveau von mindestens NN +2,50 m liegen. Die Gebäude an der Jachthafenpromenade werden gegenüber der öffentlichen Promenade durch u.a. Treppenanlagen und eine sichtbare Hochwasserschutzwand um 1,0 m leicht erhöht abgesetzt. Bei den anderen Bereichen wird die Geländeanhebung durch Böschungsmodellierungen, die das natürliche Dünenrelief der Umgebung aufnehmen, landschaftlich gelöst.

Die Bereiche „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" entlang der Seebrückenpromenade und der Hafenpromenade mit gewerblicher Nutzung und Ferienwohnungen werden in Hausgruppen angeordnet, die zweigeschossig sind (teilweise auch eingeschossig) zuzüglich Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind. Auch hier werden dieses Konzept und die Bauhöhen durch die Festlegung von Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen klar geregelt. Entlang der Seebrückenpromenade und im Umlenkbereich an der Jachthafenpromenade zur Seebrückenpromenade sollen die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ebenengleich von den jeweiligen Promenaden aus erreichbar sein. Zum Schutz gegen Hochwasser sollen hier in die Gebäude bauliche Hochwasserschutzlösungen (Objektschutz) integriert werden.

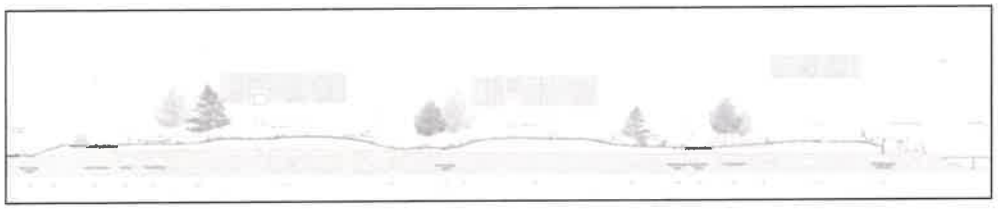
Die folgenden Abbildungen zeigen die Silhouettenwirkung der geplanten Hafenbebauung.

Abbildung 6: Silhouettenwirkung entlang der Jachthafenpromenade, südlicher Abschnitt mit Grundstück Leu (oben), nördliche Abschnitt Richtung Graswarder (unten)



Die folgende Abbildung zeigt einen Schnitt durch das Vorhabengebiet mit der geplanten, leicht welligen Dünenlandschaft

Abbildung 7: Schnitt durch das Ferienhausareal



Die folgenden Abbildungen zeigen Ansichten der reetgedeckten Ferienhäuser (Einzelhaus, Doppelhäuser).

Abbildung 8: Ansichten der reetgedeckten Ferienhäuser (K&W Architekten)

Die folgende Abbildung zeigt eine Ansicht der Bebauung entlang der Seebrückenpromenade.

Abbildung 9: Ansicht der Bebauung an der Seebrückenpromenade (Baufeld 3) (K&W Architekten)

Verkehrliche Erschließung
Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Steinwarder und Graswarder.

Die innere Erschließung der Baugebiete soll über private Straßen erfolgen. Dabei ist jeweils rückwärtig der gewerblich genutzten Gebäude eine private Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m im Zwei-Richtungs-Verkehr vorgesehen, während die Ferienhäuser durch eine 3,50 m breite Mischverkehrsfläche im Einbahnstraßensystem erschlossen werden. Die Privatstraßen binden an die Straße Graswarder bzw. beim Baufeld 1 auch an die Straße Steinwarder an. Die Zufahrt in die Einbahnstraßen durch die Ferienhausgebiete (Baufelder 1 und 2) soll durch Schranken auf den Nutzerkreis der Ferienanlage beschränkt werden. Öffentliche Parkplätze sind entlang der privaten Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Die privaten Verkehrsflächen sind stets, insbesondere auch für Feuerwehrfahrzeuge, frei befahrbar.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die vorgesehenen Querschnitte.

Abbildung 10: Private Erschließungsstraße 6,00 m Fahrbahn (Zweirichtungsverkehr)

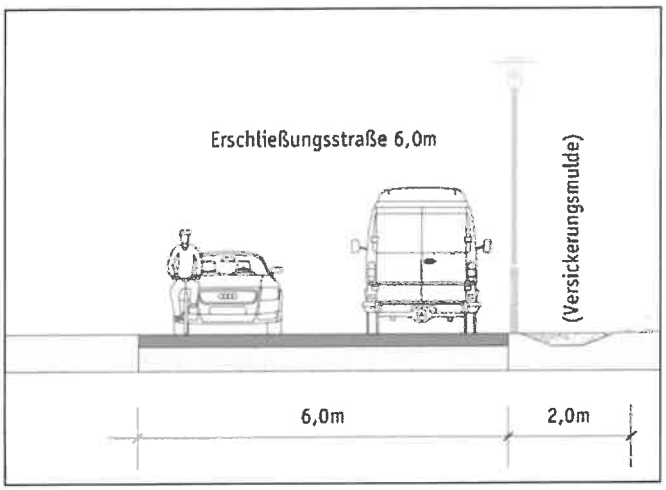
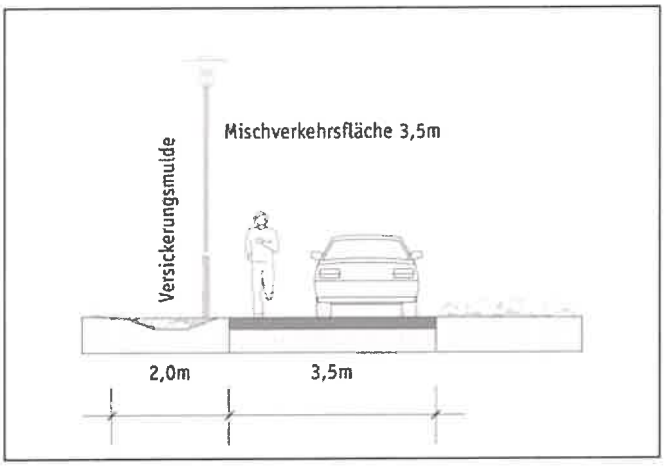


Abbildung 11: Private Erschließungsstraße 3,50 m Fahrbahn (Einbahnstraße)



Darüber hinaus werden die Ferienhäuser durch private Wege fußläufig erschlossen sowie durch einzelne Wege an die Jachthafenpromenade und die Seebrückenpromenade angeschlossen.

Die vorhandene Seebrücken- und Jachthafenpromenade bleiben uneingeschränkt öffentlich zugänglich und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Jachthafenpromenade beinhaltet daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen für die Liegeplätze und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

Den Ferienhäusern und Ferienwohnungen werden dezentral bzw. teilweise auch zentral angeordnete Stellplätze entsprechend dem Schlüssel 1 Stellplatz je Feri-

enwohneinheit zugeordnet. Die Stellplätze liegen jeweils auf den Baugrundstücken und sind ebenerdig angeordnet. Lediglich in einem Baufeld (1-10) werden sie in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht.

Weiterhin sind Stellplätze für die Gewerbeeinheiten erforderlich. Auch diese Stellplätze liegen jeweils auf den Baugrundstücken und sind ebenerdig angeordnet, wobei den Baugrundstücken teilweise Flächen auf den gegenüberliegenden Seiten der Privatstraßen zugeordnet sind. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür vorgesehenen und verorteten Stellplätze wurden gemäß der Anlage zum Stellplatzerlass Schleswig-Holstein ermittelt, wobei für die Geschäfte ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt wird, weil die Seebrückenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung im Vorhabengebiet ist grundsätzlich gewährleistet, die Leitungen müssen jedoch zum Teil aufgrund der geplanten Baulichkeiten verlegt werden und es sind neue Leitungen im Vorhabengebiet erforderlich.

2.3 Planinhalt und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung von Sondergebieten geregelt. Die Baufelder 1 und 2 werden als Sondergebiete SO1, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen und die zulässige Nutzung durch textliche Festsetzung definiert.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete im Einzelnen regelt die jeweils zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der zulässigen Nutzungen. In den Baufelder 1 und 2 sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen zugelassen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Durch die Regelung, dass bei der Ferienwohnnutzung die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens NN +3,50 m liegen muss, wird eine wichtige Empfehlung zum Schutz vor Hochwassergefahren im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit von Menschen beachtet.

Die Baufelder 3, 4 und 5 werden als Sonstige Sondergebiete SO2 mit der Zweckbestimmung „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung definiert.

In den Baufeldern 3, 4 und 5 sollen neben Ferienwohnungen in den Obergeschossen, insbesondere im Erdgeschoss u.a. auch gastronomische Angebote, Läden, Geschäfts- und Büroräume im Zusammenhang mit Betrieb und Verwaltung der Ferienwohnanlage oder im Zusammenhang mit dem Segel- und Wassersport oder im Zusammenhang mit dem regionalen Tourismus sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die mit dem Hafen oder dem Segel- und Wassersport in Verbindung stehen, zulässig sein. Dadurch soll die Zone entlang der Seebrückenpromenade durch Geschäfte und Gastronomieangebote für die flanierenden Besucher an Attraktivität gewinnen.

Zulässige Verkaufsfläche
In den Baufeldern 3, 4 und 5 können insgesamt bis zu 16 Gewerbeeinheiten untergebracht werden. Gleichzeitig wird für diese Baugrundstücke die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel je Baugrundstück im Baugrundstückschlüssel begrenzt. Insgesamt sind danach im Plangebiet maximal 1.180 m² realisierbar, die sich jedoch auf die verschiedenen Hausgruppen entlang der Seebrückenpromenade mit Untergrößen von 140 m² bis 205 m² verteilen und im Einzelnen damit keine zentrenrelevante Größenordnung erreichen können. Dementsprechend kann auf die Ausformulierung von zulässigen Sortimenten verzichtet werden.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Es ist daher folgende Definition, die durch das Bundesverwaltungsgericht präzisiert wurde, anzuwenden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zusätzlich zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen sind die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, die er - wie bei einer Kuchen-, Käse- oder Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – jedoch einsehen kann, einzubeziehen. Weiterhin zählen auch der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang, d.h. der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, zur Verkaufsfläche.

Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die (reinen) Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen - für den Kunden nicht zugänglich und nicht sichtbar - die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

2.3.2 Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung

Für die Ferienhaus- und Ferienwohnungsobjekte ist eine wechselnde Vermietung an Feriengäste und Besucher sowie eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreibung der Anlage vorgesehen. Das jährlich zeitlich befristete Nutzungsrecht an der Immobilie wird Bestandteil der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern/Eigentümerinnen.

Die Absicherung einer dauerhaft touristisch-gewerblichen Nutzung im Ferienhausgebiet wird durch textliche Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Darin werden nur „Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen" für zulässig erklärt.

Im Durchführungsvertrag wird weiterhin eine Verabredung zur Handhabung der Betreibung und Verwaltung der Ferienanlage verankert, welche

- die Einsetzung eines zentralen Verwalters,
- die Sicherstellung einer einheitlichen und zentralen Vermietung,
- eine Beschränkung der Eigennutzung der Ferienimmobilien auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr und
- die Regelung zukünftiger Eigentümer untereinander, insbesondere zum Umgang mit den gemeinschaftlich genutzten Anlagen wie Privatstraßen, Müllstandorten, Hochwasserschutzanlagen etc.

beinhaltet. Die Unterlage liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

2.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von GRZ-Werten für die Hauptanlagen auf den einzelnen Baugrundstücke im Baugrundstückschlüssel definiert.

Für die Sondergebiete SO1 „Ferienhausgebiet" (Baufelder 1 und 2) werden für die Hauptanlagen (Gebäude und Terrassen) eng am Vorhaben- und Erschließungsplan liegende GRZ-Werte festgesetzt, die von 0,21 bis 0,33 reichen und damit deutlich unter dem zulässigen Wert von 0,40 nach § 17 BauNVO bleiben. Lediglich für die Baugrundstücke 2-30 bis 2-32 werden GRZ-Werte von 0,37 bis 0,40 festgesetzt, die damit an die Obergrenze für Ferienhausgebiete gemäß § 17 BauNVO heranreichen, diese jedoch nicht überschreiten.

Für die Sondergebiete SO2 „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" (Baufelder 3, 4 und 5) werden für die Hauptanlagen (Gebäude und gewerblich genutzte Terrassen) ebenfalls eng am Vorhaben- und Erschließungsplan liegende GRZ-Werte festgesetzt, die von 0,32 bis 0,37 reichen. Für das Baugrundstück 5-29, das am Umlenkpunkt von der Jachthafenpromenade in die Seebrückenpromenade liegt und für das eine gastronomische Nutzung auch mit ebenerdigen Außensitzbereichen zu den Promenaden angestrebt wird, wird eine GRZ von 0,44 zugelassen. Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, zu denen die gemischt genutzten Baufelder 3, 4 und 5 gehören, eine GRZ von 0,80 zulässig, die hier deutlich unterschritten wird.

Bei den Baugrundstücken 3-13, 4-16, 4-17, 4-18 und 5-29 befinden sich Teilflächen der jeweiligen Baugrundstücke auch auf der gegenüberliegenden Seite der Privatstraße. Die im Baugrundstückschlüssel festgelegten städtebaulichen Werte gelten dabei insgesamt für die Summe der Teilgrundstücksflächen und nicht jeweils einzeln auf die Teilflächen bezogen (dies bezieht sich auf die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Werte). Zur Absicherung wird für die Teilgrundstücksflächen eine Baulast eingetragen, so dass die Teilgrundstücke zusammen zu betrachten sind und nicht mehr voneinander getrennt werden dürfen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Teilgrundstücksflächen sind im übrigen durch die Ausweisung von Baulinien/Baugrenzen, Flächenumgrenzung für Stellplätze sowie Flächenumgrenzung für Anpflanzungen präzisiert. Keine Angaben entsprechen hier einer Nutzung als Grundstücksfreifläche bzw. durch untergeordnete Nebenanlagen.

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen
Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung von GRZ-Überschreitungsmaßen (d.h. die zusätzliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen wie befestigte Wege oder Hochwasserschutzwände) für die einzelnen Baugrundstücke im Baugrundstückschlüssel definiert. Die Ausweisung ist wiederum eng an den Vorhaben- und Erschließungsplan angelehnt.

So wird für einige Baugrundstücke durch niedrige Werte, die unterhalb der 50%-Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben, die Inanspruchnahme durch Versiegelung reduziert und ein sorgsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden erreicht.

Für andere Baugrundstücke, hier insbesondere die Grundstücke entlang der Seebrückenpromenade (Baufelder 3, 4 und 5), werden aber auch Überschreitungen durch Stellplätze, ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen wie befestigte Wege zugelassen, die über die 50%-Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen. Die Ausweisungen liegen hier bei Überschreitungen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,80. Das heißt auf diesen Grundstücken kann ein Anteil von bis zu 80 % insgesamt bebaut und versiegelt werden. Die hohe Ausnutzung ist bedingt durch die höhere Anzahl von Stellplätzen, die hier nachzuweisen sind. Aber auch die an die Promenaden anschließende Lage erfordert eine befestigte Ausführung dieser Grundstücksanschlussbereiche für das unbehinderte Flanieren der Besucher und trägt dadurch zu einer höheren Grundstücksversiegelung bei. Dies ist jedoch begrenzt auf die zentrale Achse entlang der Seebrückenpromenade aufgrund der wichtigen Funktion, die dieser Bereich einnimmt, vertretbar.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die einzelnen Baugrundstücke im Baugrundstückschlüssel die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Die Zahlen bewegen sich zwischen 0,27 bis 1,05. Auch diese Werte bleiben unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Ferienhausgebiete bzw. für Sonstige Sondergebiete. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass in die Geschossflächenermittlung alle Geschosse einzubeziehen sind, auch solche, die keine Vollgeschosse sind. In Summe wird durch diese Festsetzungen der städtebauliche Zielwert einer Bruttogrundfläche von insgesamt 12.500 m^2, der im Durchführungsvertrag als Kennwert für das Vorhaben und seinen Umfang verankert ist, planungsrechtlich umgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
Für die „Ferienhausbebauung" in den Baufeldern 1 und 2 sind zwei Vollgeschosse zugelassen. Hierbei werden die Dachgeschosse in den Ferienhäusern als Vollgeschosse hergestellt, während in den Hausgruppen mit Ferienwohnungen entlang der Jachthafenpromenade die Dachgeschosse zusätzlich als Nicht-Vollgeschosse zulässig sind. Im Baufeld 2 wird die Bebauung auch in der ersten Reihe an der Jachthafenpromenade in Richtung Osten, auf den Graswarder zu, niedriger.

Dieses Konzept wird durch die Bauhöhen detailliert geregelt, die als Obergrenzen für die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Baugrundstückschlüssel festgesetzt sind. Durch Festsetzung werden weiterhin die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Danach sind die First- und Traufhöhen sowie die Oberkante von Gebäuden mit Flachdach ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

(OKFF) zu ermitteln. Diese Regelung ist erforderlich, weil durch die Geländeanhebung des Vorhabengebietes die üblichen Bezugspunkte wie anstehendes Gelände vollständig verändert werden.

Die zukünftige Höhenlage der Erdgeschosse in den Baufeldern 1 und 2 wird in der Planzeichnung und im Baugrundstückschlüssel als einzuhaltende Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss in Meter über Normalnull, gestaffelt in den Stufen NN +2,50 m / NN +2,80 m / NN +3,20 m festgesetzt. Textliche Festsetzungen definieren hier zusätzlich einen gewissen Abweichungsspielraum nach oben und unten. Dadurch werden die Erdgeschosse der Ferienhausbebauung mindestens auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Niveau von NN +2,50 m liegen. Gleichzeitig entsteht durch die Höhenvariierung der Bebauung zwischen der ersten und der dritten Reihe sowie der umgebenden Grundstücksfreiflächen eine abwechslungsreiche, die Natur nachzeichnende Geländebewegung.

Baugrundstücke	**Traufhöhe (TH) max. in Meter ab OKFF**	**Firsthöhe (FH) max. in Meter ab OKFF**
1-1 bis 1-9, 2-19 bis 2-26 (II Vollgeschosse zulässig)	5,40	8,40
2-27 und 2-28 (II Vollgeschosse zulässig)	5,40	9,40
1-10 bis 1-12, 2-30 und 2-31 (teilweise) (II Vollgeschosse zulässig)	8,30	11,20
2-31 (teilweise) und 2-32 (II Vollgeschosse zulässig)	5,20	8,10

Für die Bereiche „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" entlang der Seebrückenpromenade und im Umlenkbereich der Jachthafenpromenade (Baufelder 3, 4 und 5) werden im Baugrundstückschlüssel und in der Planzeichnung überwiegend zwei Vollgeschosse, dazwischen aber auch einzelne Baufenster mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Hier sind Dachgeschosse jeweils zusätzlich als Nicht-Vollgeschosse möglich. Die Differenzierte Festlegung schafft eine Höhenstaffelung der geplanten Bebauung an der Seebrückenpromenade.

Dieses Konzept wird ebenfalls durch die Bauhöhen detailliert geregelt, die als Obergrenzen für die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkante von baulichen Anlagen mit Flachdach im Baugrundstückschlüssel festgesetzt sind. Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhen sowie der Oberkante von Gebäuden mit Flachdach ist wieder die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF). Für die Zuordnung in der Planzeichnung sind hier neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse die eingetragenen Haustypen maßgeblich, die als Zuordnungsschlüssel fungieren.

Entlang der Seebrückenpromenade und im Umlenkbereich an der Jachthafenpromenade zur Seebrückenpromenade sollen die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ebenengleich von den jeweiligen Promenaden aus erreichbar sein. Das heißt die Oberkante des Fertigfußbodens ist gemäß textlicher Festsetzung ent-

sprechend der mittleren Höhenlage, der vorhandenen, an die Grundstücke angrenzenden Seebrücken- bzw. Jachthafenpromenade herzustellen.

Baugrundstücke	**Traufhöhe (TH) max. in m ab OKFF**	**Firsthöhe (FH) max. in m ab OKFF**	**Oberkante (OK) max. in m ab OKFF**
3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18, 5-29 (II Vollgeschosse zulässig)	8,90	11,80	
3-13, 4-17 (I Vollgeschoss zulässig)	5,80	8,70	
5-29 (I Vollgeschoss zulässig)			4,30

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten dabei nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen oder Fahrstuhlschächte.

2.3.4 Höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen

Im Baugrundstückschlüssel ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan je Baugrundstück die maximal zulässige Anzahl an Ferienwohneinheiten festgelegt. Die Festlegung erfolgt mit abweichender Wortwahl von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB unter Heranziehung von § 12 Abs. 3 BauGB, weil die Baugrundstücke in diesem Fall den präziseren Bezug darstellen. Daraus ergibt sich im Überblick folgende Anzahl von Ferienwohneinheiten (WE) in Ferienhäusern und Ferienwohnungen je Baufeld sowie die folgenden korrespondierenden Bettenkapazitäten entsprechend der vorgesehenen großen und kleinen Ferienunterkünfte:

Tabelle 1: Geplante Unterkunftskapazitäten

	Anzahl Häuser	Anzahl WE	Betten je Einheit	Anzahl Betten	Mögliche Kapazitäten gem. FNP
Baufeld 1	**22**	8 14 8 **30**	6 4 2	48 56 16 **120**	ca.31 WE, 124 B
Baufeld 2	**23**	10 12 1 4 **27**	6 4 3 2	60 48 3 8 **119**	ca.13 WE, 52 B
Baufeld 3	**7**	5 7 **12**	3 2	15 14 **29**	
Baufeld 4	**7**	7 6 **13**	3 2	21 12 **33**	
Baufeld 5	**2**	1 **1**	2	2 **2**	ca.29 WE, 116 B
SUMME	**61**	**83**		**303**	**ca.73 WE, 292 B**

Die Gegenüberstellung mit den im FNP verankerten Kapazitäten zeigt, dass die Planung den planungsrechtlich vorabgestimmten Rahmen für Ferienwohnungseinheiten/ Bettenkapazitäten einhält. Die Abweichung ergibt sich vor allem aus einem anderen Zuschnitt des Sondergebietes „Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen" im FNP (Baufelder 3, 4 und 5 im Vorhabenbezogenen B-Plan) sowie aus der Differenzierung der Ferienwohnungsgrößen im Vorhabenbezogenen B-Plan im Unterschied zu dem im FNP angewandten pauschalen Schlüssel von 4 Betten je Wohneinheit.

Hinsichtlich der Plausibilität der Entwicklung der Unterkunftskapazitäten in der Stadt Heiligenhafen insgesamt wird auf die Untersuchung und die Aussagen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen verwiesen (vgl. Anlage 2).

2.3.5 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form relativ enger Baukörperausweisungen festgelegt. Entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade werden auch Baulinien ausgewiesen, auf die gebaut werden muss, damit jeweils klare Raumkanten entstehen. Für ebenerdige Terrassen werden teilweise gesonderte Baugrenzen ausgewiesen.

Durch textliche Festsetzungen werden das Über- oder Unterschreiten von Baulinien und das Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Balkone und Loggien geregelt.

Die Anlagen zum Hochwasserschutz (Wände, mobile Dammbalken und Wände) haben aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs (Wanddicke ca. 30 cm), der geringen Höhe (maximal ca. 1,00 m bis 1,20 m sichtbare Wandflächen über Gelände entlang der Jachthafenpromenade), des weitgehend im Gelände eingebauten Charakters (in Dünenmodellierung integriert) und des dem Baugebiet dienenden Charakters eine untergeordnete Funktion und zählen damit zu den untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Die Hochwasserschutz-Anlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennbar als außerhalb der überbaubaren Flächen zulässige bauliche Anlagen eingetragen. Ihr Versiegelungsanteil ist in der zulässigen GRZ-Überschreitung mit eingerechnet worden.

Für die Ferienhausbebauung sind auf den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-28 jeweils im Baugrundstückschlüssel nur Einzel- oder nur Doppelhäuser als Bautyp vorgegeben. Entlang der Jachthafenpromenade und der Seebrückenpromenade werden auf den Baugrundstücken 1-10 bis 1-12, 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18 und 5-29 nur Hausgruppen als Bautyp zugelassen.

Insgesamt wird im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt und damit eine lockere Baustruktur gewährleistet, die dem umgebenden Landschaftsraum angemessen ist. Auch entlang der Jachthafenpromenade bleiben so immer wieder Lücken zwischen den Gebäuden, wodurch auch aus der zweiten und dritten Reihe der Bebauung Sichtbeziehungen zum Jachthafen möglich sind.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Dies sichert eine Ausrichtung der Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf den Jachthafen bzw. teilweise auch auf den Binnensee und damit die Bildung entsprechend giebelständiger Raumkanten durch die neue Bebauung.

2.3.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Jeder Ferienwohneinheit stehen ein auf dem Grundstück befindlicher Pkw-Stellplatz sowie zwei Fahrradstellplätze zur Verfügung (die Fahrradstellplätze werden dabei im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt, sind aber im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet). Des Weiteren steht ein ausreichendes Stellplatzangebot im rückwärtigen Bereich der Baufelder 3 und 4 für Geschäftsinhaber/-betreiber sowie Tagesgäste und Besucher der Läden, Geschäfte und Gastronomischer Einrichtungen bereit.

Am nördlichen Rand des Baufeldes 3 stehen an der Straße Graswarder für den Check-In der Feriengäste insgesamt drei Kurzzeitstellplätze zur Verfügung. Diese verstehen sich als erster Anlaufpunkt für die ankommenden Besucher, die im Zuge der Anmeldung durch das Empfangspersonal der Rezeption auf den der Ferienwohneinheit zugeordneten Stellplatz verwiesen werden.

Die Stellplatzanzahl wurde gemäß Stellplatzerlass Schleswig Holstein, Anlage 1 mit folgenden Ansätzen ermittelt und verortet:

Wochenend- und Ferienhäuser
1 Pkw-Stellplatz / 2 Fahrrad-Stellplätze je Wohnung

Büro- und Verwaltungsräume allgemein
1 Pkw-Stellplatz je 50 m^2 / 1 Fahrrad-Stellplatz je 80 m^2 Nutzfläche

Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr
1 Pkw-Stellplatz je 50 m^2 / 1 Fahrrad- Stellplatz je 100 m^2 Verkaufsnutzfläche

Gaststätten von örtlicher Bedeutung
1 Pkw-Stellplatz je 8-12 Sitzplätze / 1 Fahrrad- Stellplatz je 8 Sitzplätze

Für die Gewerbeeinheiten entlang der Seebrückenpromenade wird hierbei ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt, weil die Seebrückenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten durch eine Linie für Nebenanlagen "Stellplatz" umgrenzt. 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. Lediglich im Baugrundstück 1-10 wird durch textliche Festsetzung die Ausbildung von Stellplätzen als Tiefgarage und damit auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Für die Ferienhäuser ergibt sich eine dezentrale Verteilung der Stellplätze. Sie werden unmittelbar von den Verkehrsflächen aus angebunden. Im Bereich der nur 3,50 m breiten Einbahnstraßen werden durch eine Tieferstellung auf den Grundstücken die erforderlichen Ein- und Ausparkradien gewährleistet.

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 der Ferienanlage von verstreut angeordneten Nebenanlagen wie Abstellkammern oder Geräteschuppen freigehalten werden und der optische Gesamteindruck sowie die Sichtbeziehungen der jeweiligen Baugrundstücke in Richtung Jachthafen gesichert werden.

2.3.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Entsorgung des Mülls soll zentral erfolgen. Hierfür sind vier zentrale Müllsammelstandorte im Vorhabengebiet geplant, an denen die Sammlung und Abholung des Abfalls erfolgen soll. Die Flächen werden als Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschafts-Müllstandort" festgesetzt und als eigenständige Flächenkategorie im Baugrundstückschlüssel mit einer GRZ-Ausnutzbarkeit von 1,0 geführt, d.h. sie dürfen vollständig versiegelt werden. Dies ist aufgrund der Kleinflächigkeit dieser Gemeinschaftsanlagen

Dies ist aufgrund der Kleinflächigkeit dieser Gemeinschaftsanlagen vertretbar und dem Zweck angemessen.

2.3.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Steinwarder und Graswarder. Während die Straße Steinwarder bereits durch die städtischen Hochwasserschutzmaßnahmen auf einem Niveau NN +2,50 m ausgebaut ist, hat die Straße Graswarder derzeit noch ein Geländeniveau von NN +1,50 m. Im Zuge des Vorhabens soll die Straße Graswarder zwischen der Einmündung Straße Steinwarder über die Kreuzung Seebrückenpromenade hinweg bis zum Beginn des Strandwall-Biotops nördlich der Straße (etwa bis zur Mitte des Baufeldes 2) nach Osten ebenfalls auf ein Niveau von NN +2,50 m angehoben werden. Nach Norden wird diese Geländeanhebung durch eine Böschung hochwassersicher ausgeführt. Die Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Straße Graswarder, einschließlich dieser neuen Böschungen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über als private Verkehrsflächen festgesetzte Erschließungsstraßen. Dabei ist jeweils rückwärtig der gewerblich genutzten Baufelder 3 und 4 eine private Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m im Zwei-Richtungs-Verkehr ausgewiesen, während die Ferienhäuser durch eine 3,50 m breite Mischverkehrsfläche im Einbahnstraßensystem erschlossen werden. Zusätzlich zu den Fahrbahnflächen umfassen die privaten Verkehrsflächen auch begleitende Versickerungsmulden von 2,00 m Breite. Die privaten Verkehrsflächen binden an die öffentlichen Verkehrsflächen Straße Graswarder bzw. beim Baufeld 1 auch an die Straße Steinwarder an. Die Zufahrt in die Einbahnstraßen durch die Ferienhausgebiete (Baufelder 1 und 2) soll durch Schranken auf den Nutzerkreis der Ferienanlage beschränkt werden. Die Planstraße hinter dem Baufeld 3 bindet bis an das Grundstück Leu an und sichert diesem angrenzenden Grundstück damit eine fahrtechnische Erschließungsoption.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der privaten Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Die privaten Verkehrsflächen sind stets, insbesondere auch für Feuerwehrfahrzeuge, frei befahrbar.

Darüber hinaus werden die Ferienhäuser durch private Wege fußläufig erschlossen sowie durch einzelne Wege an die Jachthafenpromenade und die Seebrückenpromenade angeschlossen. Letztgenannte werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Die vorhandene Seebrücken- und Jachthafenpromenade bleiben uneingeschränkt öffentlich zugänglich und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Seebrückenpromenade wie auch ein Verbindungsweg zwischen der Jachthafenpromenade und dem Ostseestrand am östlichen Rand des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen und sichern die öffentliche Durchquerung des Vorhabengebietes. Die Jachthafenpromenade beinhaltet daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen für die Liegeplätze und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

Die feuerwehrtechnische Anbindung der Jachthafenpromenade wird mittels einer Feuerwehrüberfahrt in Höhe von Steg 12 gesichert, die durch das Vorhabengebiet zwischen den Baugrundstücken 2-27 und 2-28 führt und an die private Erschließungsstraße im Baufeld 2 anbindet. Die Fläche wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Feuerwehrüberfahrt" festgesetzt. Sie kann mit entsprechend tragfähigem Unterbau auch in einer geschotterten Ausführung hergestellt werden und wird sich dadurch in das Dünenbild der Grundstücksfreiflächen zurückgenommen einfügen.

2.3.9 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) erfolgen, an die das neu im Zuge des Vorhabens zu erstellende Leitungsnetz angeschlossen wird. Für die Anlage neuer Trinkwasserleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.

Die Hauptleitungen unter den Privaten Verkehrsflächen und, im Querungsbereich zwischen den Baufeldern 3 und 4, unter den Baugrundstücken an der Seebrückenpromenade übernimmt der ZVO und sie werden durch die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten des ZVO gesichert. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für diese privaten Flächen Leitungsrechte fest.

Für die Hausanschlussleitungen auf den Baugrundstücken erfolgt eine privatrechtliche Regelung der Duldung.

Derzeit im Vorhabengebiet verlaufende Wasserleitungen zu den Bestandsgebäuden, die abgerissen werden, werden durch den Vorhabenträger zurückgebaut.

Sollten Wasserhauptleitungen im Randbereich der Straße Graswarder noch auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers liegen und verlegt werden müssen, erfolgt die Kostenregelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstücksverkäufer.

Die Wasserversorgung angrenzender Grundstücke wie der Seebrücke, des Berliner Lagers oder der Häuser auf dem Graswarder erfolgt weiterhin über die in der Straße Graswarder liegende Hauptleitung.

Die Trinkwasserleitung zum Grundstück Leu muss entlang der Südgrenze des Baugrundstücks 1-10 zu Lasten des Grundstücksverkäufers verlegt werden. Auch die Leitungssuche geht zu Lasten des Grundstücksverkäufers.

Die Trinkwasserleitung zum Sanitärgebäude 2 muss gegebenenfalls ebenfalls, wo sie mit der Vorhabensplanung kollidiert, auf Kosten des Grundstücksverkäufers verlegt werden. Die Leitungssuche geht ebenfalls zu Lasten des Grundstücksverkäufers.

Schmutzwasser
In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Für die Anlage neuer Schmutzwasser-

leitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Der Vorhabenträger baut auf seine Kosten die Schmutzwasserentwässerung der Ferienanlage bis zum Übergabepunkt an der Straße Steinwarder nach den Regularien des ZVO. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird insgesamt der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt. Nach Rücksprache mit dem für die Kläranlage Lütjenbrode zuständigen Zweckverband Ostholstein (ZVO) sind die Kapazitäten der Kläranlage ausreichend, zusätzliche Einträge aus dem Vorhaben aufzunehmen.

Die Hauptleitungen unter den Privaten Verkehrsflächen und, im Querungsbereich zwischen den Baufeldern 3 und 4, unter den Baugrundstücken an der Seebrückenpromenade übernimmt der ZVO und sie werden durch die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten des ZVO gesichert. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für diese privaten Flächen Leitungsrechte fest.

Die Stichleitungen von der Privatstraße bis zum jeweiligen Haus bleiben privat. Bei Leitungsverläufen über andere Baugrundstücke erfolgt eine Sicherung durch Grundbucheintrag.

Als Übergabepunkt an die Hauptdruckwasserleitung des ZVO wird mit Zustimmung der HVB ein Pumpenstandort auf dem Jachthafenstellplatz südlich des Baugrundstücks 1-10 eingerichtet, der durch Grundbucheintrag zugunsten des ZVO gesichert wird.

Derzeit im Vorhabengebiet verlaufende Schmutzwasserdruckleitungen vom Gillhus und vom Sanitärgebäude 3 gehören dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger. Sie können im Zuge der Aufgabe und des Rückbaus dieser Anlagen zurückgebaut werden. Die Wohnmobilentsorgungsstation und deren Anschlussleitung werden ebenfalls im Zuge der Aufgabe und des Rückbaus dieser Anlage zurückgebaut.

Die Schmutzwasserleitung von der Seebrücke, die derzeit an die Schmutzwasserdruckleitung vom Gillhus anbindet, muss zu Lasten des Vorhabenträgers verlegt werden. Sie wird an das neue Leitungssystem der Ferienanlage angeschlossen.

Die Schmutzwasserleitung vom Grundstück Leu muss entlang der Südgrenze des Baugrundstücks 1-10 zu Lasten des Grundstücksverkäufers verlegt werden.

Die Schmutzwasserleitung vom Sanitärgebäude 2, die das Vorhabengebiet quert, muss auf Kosten des Vorhabenträgers zurückgebaut und ein neuer Anschluss im Zusammenhang mit der Verlegung der Leitung Leu hergestellt werden.

Die Schmutzwasserdruckleitung vom „Berliner Lager", die an die Leitung des Gillhus anbindet, ist eine Privatleitung. Aufgrund einer fehlenden dinglichen Sicherung muss sie zu eigenen Lasten des Eigentümers des „Berliner Lagers" verlegt werden. Eine Verlegung unter die Straße Graswarder sowie ein Neuanschluss an das neue Leitungssystem der Ferienanlage sind möglich. Damit kann die Entsorgung des Anliegers „Berliner Lager" sichergestellt werden. Hier ist eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des „Berliner Lagers" zu schließen.

Die Häuser auf dem Graswarder haben keinen Anschluss an die Schmutzwasserleitungen, die im Plangebiet liegen. Die derzeit dort praktizierte Lösung der gere-

gelten Schmutzwasserentsorgung durch Sammlung und Abfuhr bleibt unverändert bestehen.

Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde eine fachgutachterliche Beurteilung einer Regenwasserversickerung eingeholt (KED Ingenieure, Geotechnische Stellungnahme vom 16.10.2012), die der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt wird (vgl. Anlage 3). Die Gutachter kommen zu der Einschätzung, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über eine Muldenversickerung bei den vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnissen eingerichtet werden kann.

Sowohl hinsichtlich der Durchlässigkeitsbeiwerte der erkundeten gemischtkörnigen Sande als auch der Mächtigkeit des Sickerraums von mind. 1,0 m können die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 eingehalten werden. Hierzu wurde erneut eine fachgutachterliche Beurteilung durch KED-Ingenieure hinzugezogen (vgl. Anlage 6).

Gemäß der fachgutachterlichen Beurteilung ist als Bezugswasserstand für die Überprüfung der Mächtigkeit des Sickerraumes nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der „mittlere höchste Grundwasserstand" anzusetzen. Für das Plangebiet wird als „mittlerer höchster Grundwasserstand" der mittlere Wasserstand der Ostsee angenommen. Für den Pegel Heiligenhafen wird der mittlere Wasserstand im 10-jährigen Mittel der Abflussjahre 2001 bis 2010 mit PN +504 cm (PN = NN -4,98) angegeben und liegt damit auf NN +0,06 m. Der Grundwasserstand im geplanten Ferienhausgebiet korrespondiert zeitlich verzögert und gedämpft mit dem Ostseewasserstand, so dass der Ostseewasserstand als Maximalwert des mittleren höchsten Grundwasserstandes angesetzt wird. Die mit den durchgeführten Baugrundaufschlüssen (Kleinrammbohrungen) angetroffenen Wasserstände um NN ±0,00 m bestätigen die Annahme.

Die außergewöhnlichen Hochwasserstände der Ostsee mit Werten um NN +1,50 m werden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, da es sich hierbei um Sonderfälle handelt, die nur sehr vereinzelt anzutreffen sind. Zwischen 1940 und 2006 wurden in Heiligenhafen lediglich 8 Hochwasserereignisse von NN +1,50 m registriert. Derartige Hochwasserstände werden ausschließlich zeitlich begrenzt auftreten, so dass das Grundwasser aufgrund der zeitlichen Verzögerung nur gedämpft ansteigen wird und das Erreichen der Maximalwerte des Ostseehochwassers als Grundwasserstand im Ferienhausgebiet nicht zu erwarten ist. Die außergewöhnlichen Wasserstände bei Hochwasserereignissen werden als nicht relevant für die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes bewertet.

Die unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen berechnete Mächtigkeit des Sickerraumes unterhalb der Versickerungsmulden bzw. Versickerungsflächen beträgt für die

- Ferienhausgebäude BF 1 und 2 (Traufe Dächer)
  geplante Geländehöhe Traufkies: NN +2,30 bis +3,20 m,
  Mächtigkeit Sickerraum: mind. 2,20 m bis 3,10 m

- Privatstraßen (begleitende Mulden)
  geplante Geländehöhe Versickerungsmulde Unterkante: NN +1,50 bis +1,70 m,
  Mächtigkeit Sickerraum: mind. 1,40 bis 1,60 m

Die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes (Mindestmächtigkeit 1 m) werden danach eingehalten.

Im Zuge der Fortschreibung der Vorhabensplanung wurden die erforderlichen Muldengrößen berechnet. Die erforderlichen Flächen stehen auf den Baugrundstücken und in Form von die privaten Verkehrsflächen begleitenden Mulden zur Verfügung und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt eine Festsetzung, dass die Baugrundstücke der Baufelder 1 und 2 sowie die privaten Verkehrsflächen das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung entsorgen. Für die übrigen Baugrundstücke der Baufelder 3, 4 und 5 mit gewerblicher Nutzung entlang der Seebrückenpromenade ist aufgrund des höheren Versiegelungsgrades die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Regenwasserkanäle vorgesehen, die an den Regenwasserauslauf an der Jachthafenpromenade angebunden werden und in den Jachthafen (Gewässer II. Ordnung) entwässern.

Derzeit im Vorhabengebiet verlaufende Regenwasserleitungen, die südlich parallel zur Straße Graswarder liegen, werden verlegt. Die Kosten der Umverlegung trägt der Grundstücksverkäufer. Damit erfolgt eine Sicherstellung der Niederschlagswasserentwässerung für die öffentliche Straße Graswarder.

Der nördlich der Straße Graswarder gelegene Parkplatz westlich der Seebrückenpromenade ist derzeit nicht und soll auch zukünftig nicht an diese Regenentwässerung angeschlossen werden. Er wird über Sickerschächte entwässert.

Energieversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Der Bedarf der Ferienanlage, von 650 A, Vorhaltung 450 KVA gemäß vorgenommener Berechnungen im Rahmen der Vorplanung (Ingenieurbüro Herrmann 2012), kann über das Stadtnetz abgedeckt werden. Eventuell wird ein Trafo 630 KVA im Vorhabengebiet erforderlich. Der mögliche Standort ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan symbolisch verortet.

Für die Anlage neuer Stromleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.

Im Vorhabengebiet, parallel zur Straße Graswarder sind eine Mittel- und eine Niederspannungsleitung vorhanden. Diese Leitungen sind aus dem Vorhabengrundstück unter die Straße Graswarder zu verlegen.

Die zur Versorgung des Vorhabengebietes neu erforderlichen Leitungen unter den Privatstraßen und die Hausanschlüsse werden gemäß den Vorabsprachen zum Erschließungsvertrag durch den Leitungsträger hergestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Hauptleitungen unter den privaten Verkehrsflächen und, im Querungsbereich zwischen den Baufeldern 3 und 4, unter den Baugrundstücken an der Seebrückenpromenade Leitungsrechte fest.

Vorhandene Leitungen zu den aufzugebenden Gebäuden (Gillhus, Sanitär 3, Hütten am Jachthafen) werden durch den Vorhabenträger zurückgebaut bzw. können nach Abschaltung im Boden verbleiben.

Die Lage der Stromleitung zum Grundstück Leu ist unklar. Die Kosten einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung tragen der Vorhabenträger bzw. der Grundstücksverkäufer.

Gasversorgung
In den Straßen Steinwarder und Graswarder (bis Höhe Gillhus) ist eine neue Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Die Inbetriebnahme soll im April 2013 erfolgen. Das Vorhabengebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Wärmeversorgung der Ferienanlage soll durch Gas-Brennwertheizgeräte erfolgen.

Für die Verlegung neuer Gasleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.

Die Hauptgasleitungen unter den Privaten Verkehrsflächen und, im Querungsbereich zwischen den Baufeldern 3 und 4, unter den Baugrundstücken an der Seebrückenpromenade übernimmt der ZVO und sie werden durch die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten des ZVO gesichert. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für diese privaten Flächen Leitungsrechte fest.

Für die Hausanschlussleitungen auf den Baugrundstücken erfolgt eine privatrechtliche Regelung der Duldung.

Telekommunikationsanlagen
In der Straße Graswarder ist ein Informationskabel der TELEKOM vorhanden. Notwendige Kapazitäten werden von der TELEKOM i.d.R. ohne Baukostenzuschuss aufgebaut. Diese sind für die gewerblichen Einheiten beidseits der Seebrückenpromenade auf jeden Fall erforderlich. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Genehmigungsplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt.

Vorhandene Telefon-Leitungen zu den aufzugebenden Gebäuden (Gillhus, Sanitär 3, Hütten am Jachthafen) werden durch den Vorhabenträger zurückgebaut bzw. können nach Abschaltung im Boden verbleiben.

Die Lage der Telefon-Leitung zum Grundstück Leu und zum Sanitärgebäude 2 ist zu klären. Die Kostenregelung einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung erfolgt zwischen dem Vorhabenträger, dem Grundstücksverkäufer und dem Leitungsträger.

Brandschutz
Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 ist eine Löschwasserkapazität von 48 bzw. 96 m^3/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Inzwischen liegt ein Schreiben des ZVO vom 15.04.2013 vor, dass die erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt ist. Das Schreiben liegt der Begründung als Anlage 9 bei.

Hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes wurden bisher folgende Aspekte in der Planung berücksichtigt:

Die feuerwehrtechnische Erschließung des Plangebietes wird über die geplanten Privatstraßen und die angrenzenden Straßen Steinwarder und Graswarder gewährleistet. Die feuerwehrtechnische Anbindung der Jachthafenpromenade, die derzeit bereits durch Feuerwehrfahrzeuge bis zum Steg 12 befahren werden kann und hier eine Überfahrt zur Straße Graswarder besitzt, wird mittels einer Feuerwehrüberfahrt durch das Vorhabengebiet zwischen den Baugrundstücken 2-27 und 2-28 an die private Erschließungsstraße im Baufeld 2 angebunden und dadurch gesichert. Die erforderlichen Querschnitte und Radien der privaten Verkehrsflächen sind im Entwurf berücksichtigt.

Die privaten Verkehrsflächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Fahrrecht zugunsten u.a. von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen belegt.

Abbildung 12: Durch Feuerwehr befahrbare private Verkehrsflächen

Da die Entfernung von den geplanten Gebäuden zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 50 m beträgt und die Brüstungshöhen der geplanten

Bebauung 8 m nicht übersteigen wird, sind keine Aufstell- und Bewegungsflächen vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der für Teile der Ferienhausbebauung angestrebten und im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch festgesetzten weichen Bedachung mit Reet in den Baufelder 1 und 2 wurden die hinsichtlich Brandbeanspruchung der Dächer gemäß § 33 Landesbauordnung (LBO) zu beachtenden Vorgaben im Entwurf berücksichtigt.

Alle Reetdachhäuser halten die Gebäudeklasse 2 ein (gem. § 2 LBO sind dies Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m^2).

Nach § 33 Abs. 2 Satz 2 LBO können für Ferienwohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 die einzuhaltenden Abstände verringert werden. Die Dächer der Gebäude müssen dann

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 6 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 9 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 12 m

einhalten.

Der Fall Nr. 1 tritt in der Planung auf und wurde bei der Bildung der Baugrundstücke und der Anordnung der Gebäude auf denselben berücksichtigt. Zwischen den geplanten Gebäuden mit weicher Bedachung und solchen mit harter Bedachung, die auf verschiedenen Grundstücken liegen, wurde weiterhin ein Mindestabstand von 9 m in der Planung berücksichtigt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird das beschriebene Brandschutzkonzept durch einen Brandschutzgutachter zu bestätigen sein.

Müllentsorgung
Die privaten Erschließungsstraßen berücksichtigen die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtbreiten und Kurvenradien. Ein tragfähiger Ausbau wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Stichstraßen sind nicht vorgesehen, weshalb die Anlage von Wendeplätzen nicht erforderlich ist.

Die Entsorgung des Mülls soll zentral erfolgen. Hierfür sind vier zentrale Müllsammelstandorte im Vorhabengebiet geplant, an denen die Sammlung und Abholung des Abfalls erfolgen soll.

2.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den an die Seebrückenpromenade angrenzenden Grundstücksflächen werden bis zur geplanten Bebauungskante der Baufelder 3 und 4 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass die Promenadenfunktion entsprechend dem Erfordernis im Zuge der baulichen Entwicklung verbreitert wird und die öffentliche Nutzbarkeit in der gesamten Breite für Fußgänger und Rdafahrer sichergestellt ist.

Auf den privaten Verkehrsflächen werden (mit Ausnahme der Bereiche für Versickerungsmulden) Fahrrechte ausgewiesen zugunsten von Grundstücksanliegern, Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen, Müllabfuhr sowie Ver- und Entsorgungsträgern. Damit werden wesentliche Verkehrteilnehmer zugelassen, gleichzeitig aber der allgemeine Fahrzeugverkehr nicht ermöglicht. Die Regelung wird voraussichtlich über eine Beschilderung sowie mittels Schrankenregelung, zu dem nur der beschriebene Teilnehmerkreis Zugang erhält, umgesetzt.

Weiterhin werden die privaten Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Bereiche für Versickerungsmulden) mit unterirdischen Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belegt. Im Querungsbereich des neuen Leitungsnetzes für das Vorhabengebiet zwischen den Baufelder 3 und 4 wird dieses Leitungsrecht auch auf Teilen der Baugrundstücke 3-15, 5-29 und 2-30 ausgewiesen. Damit werden die Erschließungsleitungen, die auch nach der Herstellung bei den Leitungsträgern verbleiben, sowie Wartungsaufgaben gesichert.

2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei den für den Urlaubsaufenthalt vorgesehenen Ferienhäusern und Ferienwohnungen im Vorhabengebiet ist eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen zu beachten. Hier ist eine Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nutzungsformen "reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete" von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung insbesondere im Hinblick auf Verkehrsimmissionen. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten.

Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen umgeben, die Geräuschemissionen verursachen. Deren Auswirkungen im Hinblick auf die geplante schutzbedürftige Nutzung "Ferienwohnen" werden im Folgenden allgemein eingeschätzt.

Geräuschauswirkungen durch Verkehr auf öffentlichen Straßen, öffentlichen Parkplätzen und privaten Jachthafen-Stellplätzen
Für die Flächen des Plangebietes sind aufgrund der geringen Verkehrsbelegung keine relevanten Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Verkehr auf den Straßen Steinwarder bzw. Graswarder zu erwarten.

Auch die Nutzung der nördlich der Straße Graswarder liegenden öffentlichen Parkplätze, die hauptsächlich tagsüber frequentiert werden, lässt aufgrund des geringen Anteils an Parkplätzen in der Nähe des Vorhabens sowie des Abstandes der geplanten Bebauung keine relevanten Geräuschimmissionen von Seiten dieser Nutzung erwarten. Das gleiche gilt für den südlich des Vorhabens liegenden Jachthafen-Stellplatz.

Geräuschauswirkungen durch den Jachthafen
In der östlich des Vorhabengebietes gelegenen Bucht befinden sich ca. 1.000 Liegeplätze für Segelboote und Jachten, die sich auf insgesamt 14 Stege verteilen. Durch die Nutzung des Jachthafens entstehen Geräusche durch das Ein- und Ausfahren der Schiffe unter Motor sowie durch das Klappern der Fallen der an den Liegeplätzen liegenden Segelboote.

Das Ein- und Ausfahren der Jachten unter Motor kann hinsichtlich der Geräuschauswirkungen auf benachbarte Nutzungen als von untergeordneter Bedeutung eingestuft werden.

Geräuschbelastungen sind jedoch durch das Klappern von Fallen bei bestimmten Windsituationen zu erwarten. Hierzu erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch GORITZKA AKUSTIK (Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bauphysik, Raum- und Elektroakustik), die als Anlage 7 der Begründung beigelegt ist. Aus Messungen des TÜV Nord im August 2005 liegen Schallleistungspegel für das Fallenklappern vor, die einer Schallausbreitungsberechnung zugrunde gelegt wurden. Im Ergebnis wird für den empfindlicheren Nachtzeitraum bei den betrachteten repräsentativen Immissionsorten der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) ausschließlich an den unmittelbar dem Emissionsort zugewandten Fassaden der ersten Baureihe zum Jachthafen rechnerisch überschritten. Bei den Längsfassaden ergibt sich bereits ein um 5 dB geringerer Beurteilungspegel. In Ergänzung zur DIN 18005 wird von den Fachgutachern aufgrund des Nutzungscharakters des Jachthafens weiterhin die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen, die ebenfalls nachts einen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) vorsieht, zusätzlich jedoch eine Überschreitung von 10 dB zulässt für seltene Ereignisse, die in Folge des Betriebs einer Sportanlage an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse wird in der Berechnung an allen repräsentativen Immissionsorten eingehalten. Die Fachgutachter führen aus, dass vor dem Hintergrund dieser Einordnung aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungsdauer der Ferienhäuser die benachbarte Nutzung von „Segelhafen" und „Ferienhausanlage" vertretbar erscheint.

Auch die Fachgutachter betonen, dass das Klappern der Fallen durch ausreichende Befestigung unterbunden werden kann, weshalb in der Regel nur ein gewisser Anteil der Schiffe entsprechende Geräusche verursachen wird. Gleichzeitig ist die Geräuschimmission im Plangebiet aus Fallenklappern abhängig von der Windstärke und Windrichtung.

Geräuschauswirkungen durch gewerbliche Nutzungen
Relevante Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen, die auf das Vorhabengebiet einwirken können, sind nicht erkennbar.

Schutzmaßnahmen
Zwar kann es durch das Fallenklappern seitens des Jachthafens zeitweise zu deutlichen Geräuschimmissionen kommen. Im vorliegenden Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass eine Erheblichkeit der Lärmbelästigung nicht nur von der Lautstärke der Geräusche abhängt, sondern auch wesentlich von der Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle. Für die Ferienbebauung ist hierbei von Bedeutung, dass sie zum Einen nur einem temporären Aufenthalt der Gäste dient und kein Ruhebedürfnis wie bei ständigem Aufenthalt in einem allgemeinen Wohngebiet angesetzt werden kann. Zum Anderen wird davon ausgegangen, dass die

Gäste sich aufgrund des maritimen Ambientes der Ferienanlage für diesen Aufenthaltsort in unmittelbarer Nähe zum Hafen entscheiden, und damit auch bewusst gewisse Geräuschkulissen (Möwengeschrei, Fallenklappern von Segelbooten, Windgeräusche) verbinden und nicht als Störung ansehen.

Zeitlich begrenzt auftretende schalltechnische Konflikte bei windigen Wetterlagen durch das Fallenklappern werden entsprechend dahingehend abgewogen, dass ein ausreichender Schutz der Ferienanlage mit dem Schließen von Fenstern erreicht werden kann. Hierzu führt das Fachgutachten von GORITZKA AKUSTIK aus, dass bereits aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung in die Ferienhäuser Fenster einzubauen sind, die aufgrund ihres Dämmvermögens gleichzeitig mindestens der Schallschutzklasse 2 genügen (bewertetes Schalldämm-Maß R'_w = 30 bis 34 dB). Bei geschlossenen Fenstern dieser Schallschutzklasse sind die einzuhaltenden Beurteilungspegel mit Sicherheit zu erreichen. Für Schlafräume können erforderlichenfalls Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies ist abhängig von der Grundrissgestaltung und kann daher auf der nachfolgenden Ebene des Genehmigungsverfahrens gelöst werden. Außensitzbereiche werden bei derartigen windigen Wetterlagen in der Regel nicht genutzt.

Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz für die geplante Ferienbebauung werden daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird für die Baufelder 1 und 2 sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu verringern. Die Festsetzung sichert, dass das auf den Baugrundstücksflächen der Baufelder 1 und 2 sowie den versiegelten privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. Der sandige Untergrund ist dafür grundsätzlich geeignet und die oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Mulden) berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand (vgl. auch Kapitel 2.3.9). Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für eine Muldenversickerung ist sowohl auf den Baugrundstücken als auch entlang der privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baufelder 3, 4 und 5 werden von dieser Regelung ausgenommen, weil hier für eine Versickerung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist hier durch Regenwasserkanäle vorgesehen, die an das städtische Regenwasserkanalnetz angebunden werden, welches in der Seebrückenpromenade verläuft und in den Jachthafen (Gewässer II. Ordnung) entwässert.

2.3.13 Anpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken der Baufelder 3 und 4 parallel zu den Planstraßen A und B hoch-

stämmige Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen dienen der Gliederung der Stellplatzpakete und schaffen jeweils eine Baumreihe entlang der Planstraßen. Die Baumart wird in den Gestalterischen Festlegungen der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag geregelt.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf dem Baugrundstück 1-10 zum benachbarten Jachthafenstellplatz sowie entlang der Straßen Steinwarder und Graswarder auf den Baugrundstücksflächen festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen der Entwicklung einer dichten Gehölzkulisse und tragen dazu bei, die neue Ferienwohnanlage zu den öffentlichen Straßen hin sowie zum südlich benachbarten Stellplatz zu begrünen und abzuschirmen. Im Nordosten, im Übergangsbereich zu den Dünen und dem Strandwallbiotop auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird auf diesen Anpflanzungsstreifen entlang der Straße Graswarder verzichtet. Hier soll der offene Landschaftscharakter der Dünen und Grau-/Braundünen miteinander verbunden werden. Die zulässigen Gehölzarten für die Anpflanzungen werden in den Gestalterischen Festlegungen der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag geregelt. Die darin aufgeführten standortgerechten und einheimischen Arten sichern eine landschaftstypische Eingliederung und fördern die ökologische Qualität der geplanten Anpflanzungen.

Die textlichen Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen stellen sicher, dass das Vorhabengebiet ein Grundgerüst an Großgrün und damit ein attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält. Das neue Landschaftsbild soll durch Kiefern- und Eichenüberstandene Grau- und Braundünen gekennzeichnet sein. Auch hier werden die zulässigen Gehölzarten für die Anpflanzungen in den Gestalterischen Festlegungen der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag geregelt, wodurch wiederum standortgerechte und einheimische Arten vorgegeben werden.

Daneben wird bei den zulässigen Gehölzarten in der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag auch die Österreichische Schwarz-Kiefer (Pinus nigra var. austriaca) aufgeführt. Sie ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung auf dem Steinwarder bereits an verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt, die Art eine bessere Salzverträglichkeit zeigt und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin für die Baugrundstücke der Baufelder 1 und 2 vorgegeben, die verbleibenden Grundstücksfreiflächen im Charakter einer "Grau- und Braundüne" zu bepflanzen. Auch hierzu werden präzisierende Listen der zu verwendenden Pflanzenarten in den Gestalterischen Festlegungen der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag geregelt. Die Artenauswahl ist geeignet eine durch Strandhafer geprägte, jedoch auch mit Trockenrasenelementen und niedrigen Sträuchern angereicherte, vielfältige Vegetationsdecke zu entwickeln, die das Außenerscheinungsbild der Ferienanlage maßgeblich prägen, für eine Integration in die umgebende Landschaft der Dünen Richtung Graswarder sorgen und auch ökologische Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt übernehmen wird. Die Vorgabe und Einschränkung der zulässigen Pflanzenarten ist hier wichtig, um dieses neue Landschaftsbild langfristig zu sichern.

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

Die Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen sind auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil sie der Sicherung des Landschaftscharakters, in dem die baulichen Anlagen liegen werden, dienen. Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfordert im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit des Naturraumes des Nehrungshakens Steinwarder eine Vorgabe und Eingrenzung der zulässigen Gehölzarten in entsprechenden Pflanzlisten, um einen naturraumtypischen Bewuchs in der Küstenzone zu erreichen.

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

Die oben aufgeführten Anpflanzungen können als Ersatzbaumpflanzung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen für notwendige Fällungen angerechnet werden. Aufgrund des angestrebten durch Kiefern und Eichen geprägten Gehölzbildes wird zusätzlich durch textliche Festsetzung geregelt, dass bestimmte Nadelgehölzbaumarten wie die Österreichische Schwarz-Kiefer (Pinus nigra var. austriaca) und die Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) sowie die Weidenarten Silber-Weide (Salix alba) und Sal-Weide (Salix caprea) abweichend von der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen als gleichwertige und standortgerechte Gehölzarten bei Ersatzpflanzungen angerechnet werden können.

2.3.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß der im Umweltbericht durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung werden die flächigen Anpflanzungen am Gebietsrand und die im Charakter von "Grau- und Braundünen" herzustellenden Grundstücksfreiflächen der Baufelder 1 und 2 als ausgleichswirksam angerechnet und übernehmen gebietsintern einen Teil der erforderlichen Kompensation.

Der zusätzlich noch gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ermittelte flächenhaft erforderliche Ausgleich von 3.663 qm erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches.

Hierzu wird auf durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG vorbereitete und durchgeführte Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder zurückgegriffen, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt sind (Antrag vom 28.02.2012; Az. 802-04). Ähnlich wie bei einem Ökokonto werden 3.663 qm aus diesem Maßnahmenpool „abgebucht" und durch einen Gestattungsvertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG und der Primus Marina Resort Heiligenhafen GmbH dem Vorhaben zugeordnet und gesichert. Die Biotopaufwertungen auf

dem Steinwarder bestehen insbesondere aus der Beseitigung von Kartoffelrosen und der Neubepflanzung mit Strandhafer auf dem strandbegleitenden Dünenzug.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger. Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

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

2.3.15 Hochwasserschutz

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

In der von b&o Ingenieure erarbeiteten „Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes" (2013) für das Vorhaben Marina Resort Heiligenhafen werden zur Machbarkeit privater Hochwasserschutzpolder außerhalb der öffentlichen Hochwasserschutzlinie folgende Ausführungen gemacht und sind der Planung zugrunde gelegt, die auch mit dem LKN weiter abgestimmt wurden (vgl. Anlage 4):

Rechtlicher Rahmen
Nach Generalplan Küstenschutz (GPK) des Landes Schleswig-Holstein sind für Maßnahmen der Küstensicherung entsprechend dem Grundsatz des Landeswassergesetzes (LWG) diejenigen verantwortlich, in deren Interesse das Vorhaben liegt. Danach werden Küstensicherungsmaßnahmen von Gemeinden, zum Schutz der öffentlichen Infrastruktur sowie von sonstige Dritten zum Schutz von privatem Eigentum durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist das private Eigentum zu schützen.

Als Hochwasser sind nach der Definition im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Überflutungen aus oberirdischen Gewässern oder durch Meerwasser zu verstehen.

Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten sollten nur bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen weiterentwickelt werden.

Nach § 68 Abs. 2 LWG ist die Bebauung des Ferienhausgebietes mit Bauten zum Küstenschutz ohne Planfeststellungsverfahrens möglich. Der vorhabenbezogene B-Plan regelt alle an der Zustimmung beteiligten Behörden.

Nach dem Gesetz tragen diejenigen die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Zustand der Hochwasserschutz(HWS)-Anlagen, die die Anlage errichtet haben (hier der Vorhabenträger und nachfolgende Grundstückseigentümer).

Meeresüberschwemmungen sind wertneutrale Naturereignisse, Gefahr bzw. Risiken entstehen dort, wo durch die Nutzung der Küstengebiete als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum ein Schadenspotential erzeugt werden kann.

Ein Risiko ergibt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Schadensausmaß der Ereignisse. Ein Restrisiko des Versagens der geplanten Küstenschutzanlage besteht immer.

Dieses Restrisiko kann man durch Beachtung folgender Randbedingungen minimieren:

- Abschätzung des Gefahrenpotentials am Planungsgebiet
- Verhaltensvorsorge nach Bau der HWS-Anlage
- Notfallmaßnahmen zu Gefahrenabwehr
- Wiederherstellung von durch Hochwasser-Ereignisse beschädigten Anlagen
- Überwachung der hergestellten HWS-Anlagen

Dieses Ziel „Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen zu bauen" wird mit dem erarbeiteten Vorschlag zum Hochwasserschutzkonzept für das Vorhaben Marina Resort Heiligenhafen erbracht und im Folgenden erläutert.

Beurteilung der Gefahrensituation
Wasserstände
Der höchste gemessene Wasserstand ist 1872 am Pegel Travemünde nach einem zeitlich entwickelten Starkwindfeld gemessen worden. Daraus ableitend wird der Bemessungswasserstand für das Ostseegebiet Heiligenhafen auf +3,00 m über Normal Null (NN) angenommen und ist im Generalplan Küstenschutz festgelegt.

An der Ostseeküste sind die Wasserstände bei Sturmflut wie folgt maßgebend:

- leichte Sturmflut	1,00 bis 1,25 m über NN
- mittlere Sturmflut	1,25 bis 1,50 m über NN
- schwere Sturmflut	1,50 bis 2,00 m über NN
- sehr schwere Sturmflut	> 2,00 m über NN

Gemessene Wasserstände in den letzten Jahren
Aus dem aktuellen Generalplan Küstenschutz (GPK) sind folgende Hochwasserereignisse zu entnehmen:

- HW 200	+2,06 m über NN
- 04.01.1954	+1,74 m über NN
- 15.02.1979	+1,54 m über NN
- 04.11.1995	+1,85 m über NN
- 21.02.2002	+1,46 m über NN
- 01.11.2006	+1,86 m über NN

Das markante Sturmereignis Daisy im Januar 2010, welches starke Beschädigungen an Küstenschutzanlagen an der Ostsee hervorrief, hat in Heiligenhafen am Jachthafen lediglich zu erhöhten Wasserständen bis zu +1,40 m über NN geführt. Die Wetterlage wurde damals bestimmt durch Stürme von Ost bzw. Südost.

Aus einer Konzeptplanung 2007 für die Stadt Heiligenhafen (aufgestellt Ingenieurbüro Wald und Kunath) sind folgende Hochwasserstände nach Wiederkehrintervallen angegeben. Die Basisdaten dazu sind von dem Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrografie (BSH) aus 2001 entnommen:

Wiederkehrintervall	T = 5 Jahre	+1,32 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 10 Jahre	+1,49 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 20 Jahre	+1,66 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 50 Jahre	+1,88 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 100 Jahre	+2,04 m über NN

Anmerkung: Die geplante HWS Anlage für das Planungsgebiet wird auf +2,50 m über NN vorgeschlagen und liegt über dem im 100 jährigen Wiederkehrintervall theoretisch angenommenen Wassertand, der eintreten könnte.

Empfohlene Bauhöhen zur Minimierung der Hochwassergefahr
Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee werden folgende Mindesthöhen empfohlen:

- Fluchtwege und Fluchträume auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit Wohnzwecken auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m

In Anbetracht der örtlichen Gegebenheit des B-Plangebietes sind Abweichungen zu den vor zitierten Bauhöhen möglich.

Beurteilung der Gefahrensituation am Standort des Vorhabens
Der Planungsstandort zwischen Straße Steinwarder, Jachthafenpromenade und der Straße Graswarder des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen stellt eine Besonderheit in Bezug auf den anzuwendenden Hochwasserschutz an der Ostsee dar.

Begründung:
- Das benachbarte Wohn- und Verkehrswegegebiet auf dem Steinwarder ist mit öffentlich geförderter und von der unteren Küstenschutzbehörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Fachbereich 42 "Koordination und Vollzug" genehmigter Maßnahme mit Schutzeinrichtungen von +2,50 und +2,60 m über NN ausgelegt.

- In den Bemessungsansätzen für allgemeine Hochwasserschutzeinrichtungen an der Ostseeküste gehen die Parameter für Wasserstand und die Höhe der zu erwartenden Windwelle ein.

  In dem betrachteten Planungsgebiet kann, wenn überhaupt, eine Windwelle von Süden bzw. Südosten nur in begrenzter Höhe, bedingt aus der im benachbarten Sportboothafen erzeugten Streichlänge, von ca. 20 cm entstehen.

  Die Ostseeseite auf der Nordseite des Planungsgebiet wird bei Nord- bis Weststürmen stark belastet, dies geht jedoch einher mit dann niedrigen Wasserständen (dies ist dem Badewanneneffekt zuzuschreiben; bei westlichen Stürmen kommt es zum Aufsteilen des Wasserspiegels bei bereits niedrigeren Wasserständen und danach zu einem Zurückschwappen des Wassers von Ost nach West, jedoch bei erheblichem Nachlassen des Windes).

- Auflaufende Wellen aus West bis Nord können sich in der Flachwasserzone und dem ca. 120 m breiten Strand bereits ausbranden. Das Planungsgebiet

liegt zusätzlich noch weitere 70 m durch einen Bereich, der als Dünenlandschaft geprägt ist, entfernt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass nur noch die erhöhten Wasserständen ohne auflaufende Wellen bei der Bemessung der Schutzeinrichtung im Planungsgebiet zu berücksichtigen sind.

- Seegangs-Belastungen aus Süd und Südost können nicht entstehen, da der durch natürliche Verwallungen und Flachwasserbereiche geschützte Jachthafen eine andere Belastungsform nicht zulässt.

Geplante Hochwasserschutzeinrichtung im Plangebiet

- Allgemeine Hochwasserschutzeinrichtungen (Umschließung der Ferienanlage) mit verschiedenen HWS-Einrichtungen in einer Höhenlage von +2,50 m über NN sowie weitgehende Geländeniveauanhebung durch Aufschüttung und Modellierung eines Dünenreliefs innerhalb des Gebietes.

  Die das Vorhabengebiet umschließende Hochwasserschutzeinrichtung setzt sich zusammen aus der versteckten Integration von Winkelstützwänden in die Geländeanhebungen am Rand des Vorhabensgebietes, einer verblendeten sichtbaren Hochwasserschutzwand entlang der Jachthafenpromenade sowie mobilen Verschlussbauwerken und Objektschutz-Maßnahmen an Gebäuden.

- Private Zufahrtsstraßen innerhalb der Ferienanlage mit Fahrbahnhöhen von ca. +1,70 bis +1,95 m über NN, diese werden an die öffentlichen Umschließungsstraßen angeschlossen und durch Dammbalkenverschlüsse mit Niveau +2,50 m über NN gesichert.

- Aufgrund des ebenengleichen Zugangs von den vorhandenen Promenaden sind für gewerblich genutzte Räume an der Jachthafenpromenade und der von dort ansteigenden Seebrückenpromenade geplante Fußbodenhöhen von +1,60 bis +2,50 m über NN sowie darüber vorgesehen. Zur Sicherung gegen Hochwasser sind am Gebäude verschiedene Objektschutz- bzw. Dammbalkenverschlusseinrichtungen zu berücksichtigen bzw. eine mobile Hochwasserschutzwand im Umlenkbereich Seebrückenpromenade / Jachthafenpromenade vorzusehen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

- Im Zuge der weitgehenden Geländeniveauanhebung wird für die für Wohnzwecke vorgesehenen Ferienhäuser und Ferienwohnungen eine Mindesthöhe der Fußböden im Erdgeschoss von +2,50 m über NN und mehr vorgesehen und zusätzlich durch den umlaufenden HWS-Schutz von +2,50 m über NN abgesichert. Als Fußbodenhöhe von Schlafräumen sind mindestens +3,50 m über NN festgesetzt und zu beachten.

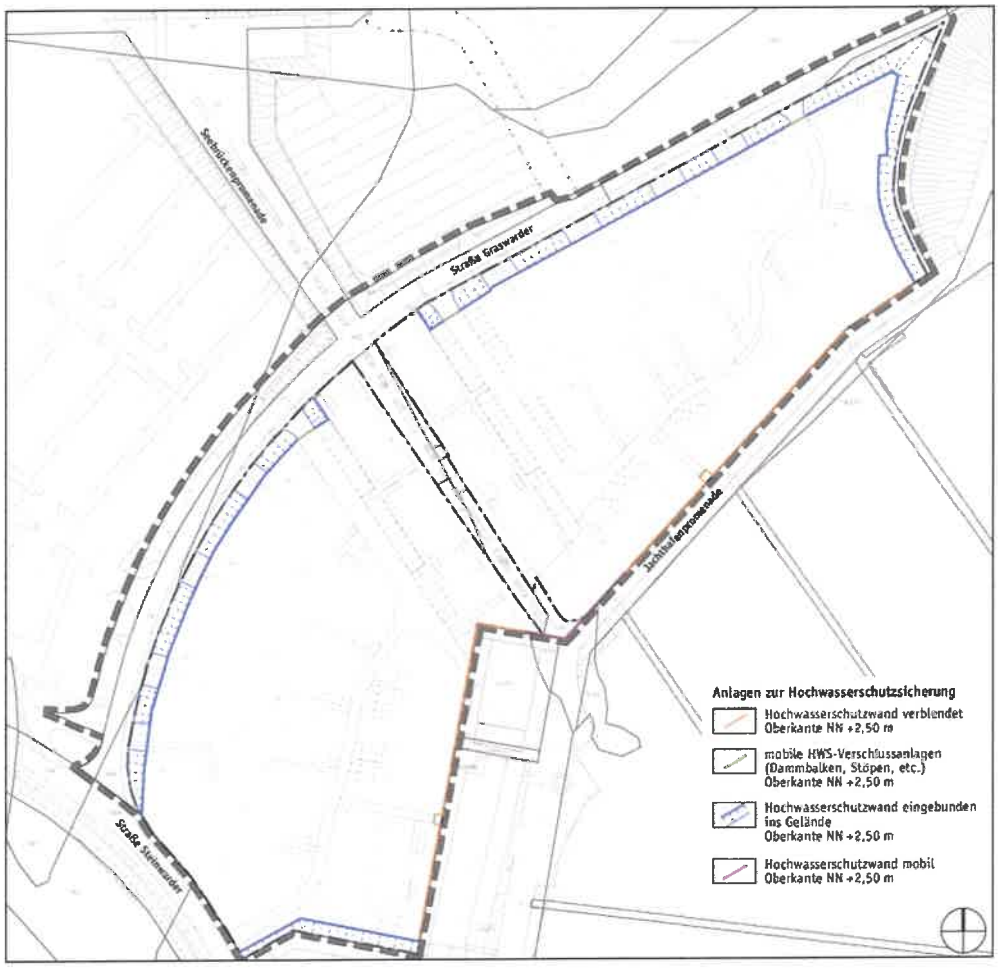
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik sind, wenn diese unter dem Niveau von +2,50 m über NN liegen, vorzusehen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

- Eine Ausweisung von hochwassersicheren Fluchtwegen bis zu öffentlichen Straßen, die auf +2,50 m über NN liegen, ist durch das Erschließungskonzept realisierbar und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

- Die HWS-Anlagen sollen nach dem Stand der Technik so ausgelegt werden, dass durch einfache Bedienung eine schnelle Sicherung der Gesamtanlage

gewährleistet werden kann. Dies ist in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

Abbildung 13: Veranschaulichung der geplanten Hochwasserschutz-Insellösung für das Vorhabengebiet (Stand 16.05.2013)



Das Hochwasserschutzkonzept wird neben den textlichen Festsetzungen zur Einhaltung einer Fußbodenhöhe in Schlafräumen von mindestens NN +3,50 m im Durchführungsvertrag geregelt.

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

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

2.3.16 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. 1 verpflichtet hat.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben zu beachten und bei der Vorhabensgenehmigung mit zu prüfen sind.

Dadurch wird sichergestellt, dass die im Durchführungsvertrag getroffenen Verabredungen und verankerten Regelungen wie bspw. das Betreiberkonzept oder weitere gestalterische Festlegungen umgesetzt und angewendet werden.

2.3.17 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definiert werden.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur zwei baugestalterische Festsetzungen verankert. Dies ist einerseits die Dachform "gleichgeneigte Satteldächer", die bis auf eine Ausnahme, bei der ein Flachdach zur Ausbildung einer Dachterrasse vorgeschrieben wird, im Baugrundstückschlüssel für alle Gebäude vorgeschrieben wird. Hierdurch wird das erwünschte, charakteristische Bild der neuen giebelständigen Bau- und damit Raumkanten, ausgerichtet auf den Jachthafen, gesichert.

Ein weiteres wesentliches baugestalterisches Merkmal ist die Art der Bedachung. Für die Ferienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) werden im Baugrundstückschlüssel weiche Bedachungen mit Reet vorgeschrieben, wodurch ein typisches Baumerkmal an der Küste aufgegriffen wird. Für die übrigen Gebäude sollen harte Bedachungen verwendet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag
Weitere baugestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind bei der Baugenehmigung ebenfalls zu beachten (vgl. Anlage 5).

Hierzu gehören Regelungen
- zur Art des Bedachungsmaterials und dessen Farbe,
- zur Dachneigung,
- zur Ausbildung von Gauben,
- zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialität und Farbspielraum,
- zur Materialität von Brüstungen und Geländern,
- zur Materialität von Terrassen,
- zur Verwendung von Markisen und Sonnenschutzanlagen,
- zu Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen,
- zu Werbeanlagen und Warenautomaten
- zur Unzulässigkeit von Zäunen und Einfriedungen sowie

- zur Grüngestaltung in Form verschiedener Gehölz- und Pflanzlisten, die auf die planungsrechtlichen Festsetzungen Bezug nehmen.

Die Regelungen dienen der Definition eines Gestaltungsrahmens für die Ferienanlage, der auch über die Erstherstellung hinaus die Grundstückseigentümer bindet und so dauerhaft das Erscheinungsbild der Anlage sichern wird.

2.4 Kennzeichnung

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind
Das Plangebiet liegt unter NN +3,50 m und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. 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 Übernahme

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

2.6 Hinweise

Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

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 werder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

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

Hinweis zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich
In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren.

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.

2.7 Verlagerung vorhandener Nutzungen

Der südlich des Plangebietes vorhandene Jachthafenstellplatz bleibt bestehen. Die übrigen, derzeit im Plangebiet vorhandenen Stellplätze für Jachthafenlieger und Charterbesucher, werden wie in der 27. Änderung des FNP vorbereitet auf die derzeitige Fläche des Seegraslagerplatzes verlegt. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB).

Die teilweise Überplanung der Freianlagen an der Hafenpromenade macht den Rückbau des am Abzweig der Seebrückenpromenade gelegenen Grillplatzes erforderlich. Der Grillplatz soll an einen anderen Standort an der Jachthafenpromenade verlegt werden, voraussichtlich neben den Parkplatz des Heiligenhafener Yachtclubs. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB).

Das dem Jachthafen zugeordnete Sanitärgebäude 3 wird ebenfalls überplant. Ein entsprechendes Ersatzangebot soll jedoch in der Gewerbezeile an der Seebrückenpromenade integriert und durch die HVB als Jachthafenbetreiber erworben werden, so dass die für den Jachthafen erforderlichen Sanitäranlagen weiterhin in ausreichender Menge zur Verfügung stehen werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, im Zuge der Überplanung des Areals die Tankstelle des Jachthafens zu verlagern. Als neuer Standort ist der Steg 1 A vorgesehen. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB).

3. Umweltbericht

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 darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
Die Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 sind im Begründungstext Kapitel 2.1/ 2.2 und 2.3 dargestellt worden.

Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort
Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kapitel 1.4 sowie 1.5 verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Der Begründungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kapitel 2.3 beschreibt die geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 und regelt damit den Umfang der Planung. Eine Zusammenstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Inanspruchnahme von Boden ist Kapitel 3.3.1, Tabelle 3 zu entnehmen.

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

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

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

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

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

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

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

- Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000,
- Landesentwicklungsplan 2010,
- Landschaftsprogramm 1999,
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003,
- Küsten-Überschwemmungsgebiet.

3.2 Umweltauswirkungen der Planung

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

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 wird basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, den unter Kapitel 3.4.1 genannten vorhandenen Daten sowie einer Ortsbegehung eine tabellarische Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand einschließlich Bewertung, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und zu den zu erwartenden Umweltfolgen der Planung erstellt. Die Ausführungen beinhalten eine Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Es folgen Darlegungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Ausführungen zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

3.2.1 Umweltauswirkungen auf das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000

Bereits auf der Planungsebene des FNP wurden die Umweltauswirkungen auf die Europäischen Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 untersucht und beurteilt.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) zum 1. Entwurf der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen ist systematisch und ausführlich den möglichen zu erwartenden, prinzipiellen Auswirkungen aus den verschiedenen geplanten Projekten nachgegangen und hat sie auf ihre Relevanz hinsichtlich der europäischen Schutzgebiete abgeprüft. Da sich die Projekttypen zum 2., beschlossenen Entwurf nicht verändert haben, sondern lediglich die Lokalisierung (jeweils außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete) sowie einige Projekte entfallen sind, wurden diese prinzipiellen Aussagen der FFH-VU überprüft und erforderlichenfalls im Umweltbericht der FNP-Begründung in Kurzform angepasst.

Im Rahmen der Verträglichkeitsbetrachtung auf der Ebene des FNP wurden bei den Teilprojekten 6, 7 und 17 (diese entsprechen der Planung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, der aus dem FNP abgeleitet ist) für alle abgeprüften bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die NATURA 2000 Gebiete festgestellt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage erfolgt eine erneute Betrachtung der FFH-Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG , nun auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die FFH-Vorprüfung wird als Anlage 8 der Begründung angefügt.

In Bezug auf das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 ist danach im Ergebnis festzustellen, dass das Plangebiet in keinem Europäischen Schutzgebiet liegt und damit anlagebedingte Wirkungen (wie die Beanspruchung von Böden und Biotopen) nicht in der Lage sind, die Schutzgebietsziele - bspw. die Flächen von Lebensraumtypen in den Schutzgebieten - zu beanspruchen, unabhängig davon wie umfangreich die Beanspruchung außerhalb ausfällt.

Weiterhin wurden die bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die ggf. auch von außen auf die vorhandenen benachbarten Europäischen Schutzgebiete und ihre Schutzziele einwirken können, erneut betrachtet. Nach der fachgutachterlichen Prüfung wurden hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele festgestellt, so dass die Verträglichkeit der Vorhabensplanung gemäß § 34 BNatSchG mit den benachbarten Europäischen Schutzgebieten gegeben ist.

3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Boden	Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung durch: in den 1970er Jahren großflächig aufgespültes/ aufgeschüttetes Gelände, - jüngste Aufschüttungen im Bereich der Seebrückenpromenade, - gestörte Lagerungsverhältnisse, geringe Humusdecke sowie geringer Humusanteil gemäß Baugrundgutachten, - Teilbereiche bebaut: Gillhus mit Schießanlage hier weitere warftähnliche Aufschüttung gegeben, Sanitärgebäude, - Teilbereiche versiegelt: Erschließung, Zufahrten, Wegeflächen, Seebrückenpromenade, - Teilbereiche befestigt und stark verdichtet: Stellplätze auf Schotterflächen, Grillbereiche am Jachthafen, - Teilbereiche unbefestigte Vegetationsflächen: Rasen, Baumstandorte, Gehölzbereiche mit gestörten Bodenverhältnissen (s.o.)	- vollständige Geländeaufschüttung mit sandigem Material zum Zweck der Herstellung des Hochwasserschutzes und einer naturnahen Dünenmodellierung, - zusätzliche Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, - Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich von Grundstücksfreiflächen sowie neue Anpflanzungen auf diesen Flächen	ja, erhebliche negative Auswirkungen
Wasser	Insgesamt geringe bis mittlere Vorbelastung durch: - Niederschlagswassersammlung in den Bereichen Seebrückenpromenade, Stellplätze und Gillhus mit Ableitung in den Jachthafen	- Erhöhung des Versiegelungsanteils, - weitgehende Vermeidung möglich durch Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücksfreiflächen und straßenbegleitender Versickerungsmulden im Geltungsbereich, da sandige Aufschüttung und geringe bauliche Grundstücksausnutzung in den Baufeldern 1 und 2	nein, bei weitgehend dezentraler Versickerung für zusätzliche Versiegelung
Klima	Keine Vorbelastung: - klimatische Freilandverhältnisse an Ostseeküste, - gute Durchlüftung	- Verlust lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände - Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände, - Vermeidung klimatischer Barrieren und Erhalt der guten Durchlüftung, da geringe bauliche Grundstücksausnutzung und lockere Baukörperstellung geplant	nein
Lufthygiene	Keine Vorbelastung: - keine Belastungen im Gebiet oder in benachbarten Bereichen, - gute Durchlüftung	- keine Veränderung der lufthygienischen Situation aufgrund Ausweisung als Sondergebiete für „Ferienwohnen" sowie für „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" mit weitgehend geringer baulicher Ausnutzung bei Unterschreitung bzw. Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen nach BauNVO absehbar, - Erhalt der guten Durchlüftung durch lockere Baukörperstellung	nein

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Biotope	Insgesamt geringe bis hohe Vorbelastung durch: - Teilbereiche bebaut, versiegelt oder befestigt (siehe Boden), - vorwiegend Biotope mit allgemeiner ökologischer Bedeutung oder ohne Biotopwert, - Einzelbäume, die teilweise unter die Baumschutzsatzung fallen, - Gehölzbestände aus heimischen und nicht heimischen Gehölzarten (z.B. Ahorn, Pappel, Schwarzkiefer, Birke) mit mittlerer Bedeutung, die teilweise unter die Baumschutzsatzung fallen	- vollständige Abräumung von Biotopen und Gehölzbeständen auf Grund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags, - Verlust von Lebensräumen durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, - Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich von Grundstücksfreiflächen, Schaffung von Grau- und Braundünenbiotopen in diesen Bereichen, - Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich von Bauflächen, - Erhöhung des Anteils standortgerechter, heimischer Gehölze auf den Freiflächen durch Festsetzung entsprechender Pflanzlisten - Ersatz von nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen und Baumbeständen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Ersatzbaumverpflichtung	ja, erhebliche negative Auswirkungen
Arten	Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung durch: - fehlende Lebensräume in bebauten, versiegelten oder befestigten Teilbereichen (siehe Boden), - Lebensräume für die heimische Fauna auf Flächen mit allgemeiner und mittlerer ökologischer Bedeutung (siehe Biotope), - in vorangegangenen Untersuchungen zur FNP-Änderung festgestellte Brutvögel gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete, - keine geschützten bzw. gefährdeten Brutvögel im Plangebiet vorhanden, - Flachwasserbereiche des Hafens werden temporär als Rastplatz (Winterhalbjahr) sowie während der Brutzeit von Individuen des lokalen Brutbestandes genutzt	- vollständige Abräumung von Lebensräumen auf Grund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags, - Verlust von Lebensräumen durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, - Schaffung von Lebensräumen im Bereich von Grundstücksfreiflächen, Schaffung von neuen Grau- und Braundünenlebensräumen sowie Gehölzstreifen in diesen Bereichen, - Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung von Anpflanzungen, dabei Erhöhung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch Erhöhung des Anteils standortgerechter, heimischer Gehölze (Pflanzlisten), - vorhandene Artenzusammensetzung ermöglicht Ausweichen während der Baumaßnahmen und Rückbesiedlung nach Umsetzung der Planung, - ein signifikanter Rückgang betroffener Arten ist unter Beachtung des Populationsansatzes nicht zu erwarten, so dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht vorliegt	ja, erhebliche negative Auswirkungen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhaltung der Fällzeiten gemäß BNatSchG betroffen

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung

Landschaftsbild	Insgesamt mittlere Vorbelastung:
	- städtebaulich ungeordnete Situation mit Gillhus, Erschließungs- und Stellplatzflächen, Sanitärgebäude und untergeordneten Baulichkeiten,
	- Gillhus ist eingeschossig zuzüglich Dach auf einer warftähnlichen Geländeaufhöhung,
	- bauliche Vorprägung auch im Bereich Jachthafenpromenade gegeben,
	- teils sukzessiv angesiedelte und teils gepflanzte Gehölzbestände ohne besondere Prägung für das Landschaftsbild,
	- die besondere naturräumliche Situation der Halbinsel Stein- und Graswarder wird durch die derzeitige Gestaltung im Plangebiet nicht bzw. ungenügend widergespiegelt,
	- Fehlen typischer Dünenprägung und Dünenvegetation,
	- Blickbeziehung zwischen Seebrückenvorplatz und Jachthafen ist gegeben
		- weitere Geländeanhebung durch flächige Aufschüttung (Hochwasserschutz), dabei naturräumlich nachvollziehbare Abstufung Richtung Außenküste, Dünenmodellierung,
		- stark vermehrte bauliche Prägung des Plangebietes in maritimem Stil mit Begrenzung der Höhenentwicklung gemäß Vorgaben des FNPs:
		  - Ein- bis Zweigeschossigkeit zuzüglich Dach bei den „Ferienhäusern"(Baufelder 1 + 2),
		  - Zweigeschossigkeit zuzüglich Dach entlang Seebrücken- und Jachthafenpromenade bei „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" (Baufelder 3, 4 + 5),
		- aufgelockerte Bauweise, Begrenzung der GRZ und damit verbunden hoher Anteil an Freiflächen,
		- Prägung der Freiflächen als Grau- und Braundünenlandschaft durch entsprechende Geländemodellierung und Anpflanzungen
		- Erhalt, Lenkung und Betonung der Blickbeziehung zwischen Seebrückenvorplatz und Jachthafen durch flankierende Bebauung in maritimem Stil
			ja, erhebliche negative Auswirkungen,
			Kompensation durch Neugestaltung des Landschaftsbildes

Mensch/ Erholung	Insgesamt mittlere Vorbelastung: - Flächen stehen der Erholungsnutzung kaum zur Verfügung, da ohne Erholungsangebote oder Nutzung als Bau-, Verkehrs- und Stellplatzflächen, - einzige Erholungsangebote im Plangebiet sind Seebrückenpromenade und gestaltete Randflächen der Jachthafenpromenade	- Schaffung neuer Erholungsangebote im Plangebiet durch Ausweisung von Sondergebieten für Ferienwohnen einschließlich entsprechend gestalteter Grundstücksfreiflächen, die jedoch nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zu Verfügung stehen, - Stärkung der vorhandenen Erholungsbereiche Seebrücken- und Jachthafenpromenade durch Schaffung von Angeboten im Bereich Gastronomie und Läden (Ausweisung von Flächen für „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen"),	ja, Verbesserung
Mensch/ Wohnen	Wohnnutzungen sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhandenen. Diese Nutzung wird von der Planung nicht berührt.		nein

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Mensch/Lärm	Keine Vorbelastung: - Geräuschentwicklung aus Erschließungs- und Stellplatzverkehr ist gering, - Geräuscheentwicklung auf Grund von erholungsbedingter Nutzung von Seebrücken- und Jachthafenpromenade ist gering, - Geräuschentwicklung aus Fallenklappern des Jachthafens je nach Windstärke und –richtung vorhanden - im Plangebiet und angrenzend sind keine vorhandenen empfindlichen Nutzungen zu berücksichtigen	- keine Erhöhung der Lärmbelastung für vorhandene empfindlichen Nutzungen, - zusätzliche Verkehrsbelegung auf Grund der Planung tangiert erst im Bereich der Einmündung Straße Steinwarder in die K 42 Am Strande empfindliche Wohnnutzung und wird auf Grund der Vorbelastung der Hauptverkehrsstraße K 42 als nicht erheblich eingestuft, - keine erhebliche Lärmbelastung durch „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen", da Kundenbewegungen auf Grund der Gebietsprägung überwiegend fuß- und radläufig erfolgen (Stellplätze werden auf das unbedingt notwenige Maß reduziert angeboten) und Liefertätigkeiten zeitlich geregelt werden sollen	nein
Mensch/ Abfall, Abwasser	Keine Vorbelastung: - die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) ist gegeben	- die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/ Kläranlage) ist gewährleistet	nein

3.2.3 Wechselwirkungen

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

3.3 Eingriffsregelung

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

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

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, im vorliegenden Fall die auf Siedlungsanpflanzungen zurückgehenden mittelalten Gehölzbestände, führen Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften".

Ferner beeinträchtigen Baumaßnahmen regelmäßig das Landschaftsbild.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 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 mittleren Alters.

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass die Versiegelung von derzeit 11.210 qm um 6.065 qm auf insgesamt 17.275 qm ansteigt. Die vorgesehene vollständige Veränderung des Geländeniveaus durch Aufschüttungen und die Modellierung von Dünen auf den Grundstücksfreiflächen wird als vorübergehender Eingriff bewertet, der aufgrund der Neugestaltung, insbesondere auch durch die naturnahe Bepflanzung mit einer Grau- und Braundünenvegetation, nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingeht.

Im Bestand sind derzeit 20.355 qm Grün- und sonstige Freiflächen vorhanden. Die Rasenbestände und Rabatten sind dabei als Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen und umfassen 8.050 qm. Die Siedlungsgehölze mittleren Alters (11.325 qm) zeichnen sich durch einen deutlichen Anteil an heimischen Gehölzarten aus und werden als Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingeordnet, ebenso wie und die ruderalen Gras- und Staudenfluren (980 qm). Diese Biotope können kurzfristig wieder hergestellt werden.

Zukünftig verbleiben etwa 2.615 qm Grundstücksfreiflächen, die im Bereich der Seebrückenpromenade intensiv mit Rasen und Rabatten gestaltet werden, weitere 1.220 qm werden mit Gehölzanpflanzungen belegt und 10.455 qm sollen naturnah als Grau- und Braundünenvegetation angelegt werden. Damit gehen insgesamt 6.065 qm Grün- und Freiflächen verloren.

Die vorgenannten Ausführungen werden durch die folgenden Tabellen veranschaulicht.

Tabelle 2: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 BESTAND nach Realsituation

BESTAND Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Verkehrsflächen, öffentlich (Straße Graswarder, Seebrückenpromenade)	**4.825**	**15,3 %**
Straßenverkehrsanlage, versiegelt (Straße Graswarder)	2.550	8,1 %
Sonstige Verkehrsanlage, versiegelt (Seebrückenpromenade, Fußweg)	955	3,0 %
Verkehrsfläche, unversiegelt (Rasenböschungen, Versickerungsmulden)	1.320	4,2 %
VORHABENGEBIET	**26.740**	**84,7 %**
Siedlungsbiotope, Bebauung	1.965	6,2 %
Sonstige Verkehrsanlage, versiegelt (Grundstückszufahrten, Erschließungsflächen Gillhus/ Sanitärgebäude/ Grillplatz)	1.130	3,6 %
Sonstige Verkehrsanlage, Schotterflächen (Jachthafenstellplätze, Zufahrt Grundstück Leu, Grillplatz)	4.610	14,6 %
Gebüsche frischer Standorte	555	1,8 %
Sonstige Gehölze und flächige Gehölzstrukturen aus heimischen und nicht heimischen Arten	10.770	34,1 %
(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	980	3,1 %
Intensiv gepflegte Grünanlagen, Rasen und Rabatten	6.730	21,3 %
Summe BESTAND Plangebiet	31.565	100 %

Tabelle 3: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Verkehrsflächen, öffentlich (Straße Graswarder, Seebrückenpromenade)	**4.825**	**15,3 %**
Verkehrsfläche, versiegelt	2.650	8,4 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, vers.	955	3,0 %
Verkehrsfläche, unversiegelt (Rasenböschungen, Versickerungsmulden)	1.220	3,9 %
VORHABENGEBIET		
Verkehrsflächen, privat (Planstraße A und B, Fußwege)	**2.865**	**9,1 %**
Verkehrsfläche, versiegelt	2.095	6,6 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, vers.	260	0,9 %
Verkehrsfläche, unversiegelt (Versickerungsmulden)	510	1,6 %
Bauflächen	**23.775**	**75,3 %**
SO1 „Ferienhausgebiet" Baugrundstücke 1-1 bis 1-12, 2-19 bis 2-28 und 2-30 bis 2-32	**19.225**	**60,9 %**
Bebauung	5.225	16,6 %
Versiegelung durch Nebenanlagen	2.375	7,5 %
Grundstücksfreiflächen mit Pflanzfestsetzung (Grau- und Braundüne)	11.625	36,8 %
SO2 „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" Baugrundstücke 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18, 5-29	**4.550**	**14,4 %**
Bebauung	1.635	5,2 %
Versiegelung durch Nebenanlagen	1.980	6,3 %
Grundstücksfreiflächen	935	2,9 %
Flächen für Gemeinschaftsanlagen	**100**	**0,3 %**
Gemeinschaftsmüllstandorte, versiegelt	100	0,3 %
Summe PLANUNG Plangebiet	31.565 qm	100 %

Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand - Planung

Flächennutzungs-/ Biotoptypen	BESTAND Fläche in qm	PLANUNG Fläche in qm	Bilanz Fläche in qm
Bebauung, Versiegelung	11.210	17.275	+ 6.065
Grundstücksfreiflächen, Rasen	8.050	2.615	- 5.435
Grundstücksfreiflächen, Gehölzbestände	11.325	1.220	- 10.105
Grundstücksfreiflächen, ruderale Gras- und Staudenflur	980	-	- 980
Grundstücksfreiflächen, Grau- und Braundünen	-	10.455	+ 10.455

Die durch die Planung von Fällung betroffenen geschützten Bäume werden nicht gesondert im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt. Der erforderliche Ausgleich hierfür wird gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im Genehmigungsverfahren festgesetzt und ist dann nachzuweisen, wobei Baumpflanzungen, im Plangebiet als Ersatzbaumpflanzungen angerechnet werden können.

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

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

Die Verringerung und angestrebte Umwandlung von Vegetationsstrukturen wird auf zusammen 12.305 qm im Bereich der Gehölzbestände und der ruderalen Gras- und Staudenflur einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verursachen. Im übrigen sind mit den Rasen und Rabattenflächen im Plangebiet Flächen betroffen, die nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen von besonderer Bedeutung sind.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen, insbesondere die Aufschüttung des Areals, die Zunahme an Baukörpern und der Verlust an Gehölzbeständen, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild dar und ist daher als Eingriff zu bewerten. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

3.3.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit von dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Regelungen vorgesehen bzw. kommen folgende gesetzliche Vorgaben zum Tragen:

- Umnutzung bereits bebauter und versiegelter Flächen (Gillhus, Stellplatzflächen Jachthafen, etc.).

- Berücksichtigung von landschaftsgerechten Böschungsübergängen zu den benachbarten Naturräumen im Nordosten und Entwicklung eines neuen Dünenreliefs im Bereich der Grundstücksfreiflächen im Zuge der Geländeerhöhung und Aufschüttung des Plangebietes. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild minimiert.

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung für Hauptanlagen durch Festsetzung von Grundstücksausnutzungen mittels GRZ-Ausweisungen von 0,21 bis 0,33 für die Baugrundstücke mit reetgedeckten Häusern, von 0,30 bis 0,40 für die Baugrundstücke mit Ferienwohnungen entlang der Jachthafenpromenade sowie von 0,32 bis 0,44 für die Baufelder 3, 4 und 5 mit gemischt gewerblichen Nutzungen entlang der Seebrückenpromenade und damit deutlich unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen (Stellplätze, etc.) durch Festsetzung von GRZ-Überschreitungswerten, die teilweise unterhalb der 50%-Regelung von § 19 (4) BauNVO bleiben. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

- Festlegung enger Baugrenzen für die geplanten Baukörper zur Sicherung großzügiger Grundstücksfreiflächen und einer aufgelockerten Gebäudestellung, die einen Landschaftsbezug zu angrenzenden Flächen ermöglicht. Dadurch können Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert werden.

- Reduzierung der Versiegelungsrate durch Festsetzung geringst möglicher privater Erschließungsflächen mit Breiten von 6,0 m bzw. 3,5 m im Einbahnstraßenverkehr. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

- Festsetzung von 1 bzw. 2 Vollgeschossen für die Baugebiete entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Dadurch kann die Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt und nachteilige Veränderungen desselben vermieden werden.

- Festlegung von EG-Fußbodenhöhen sowie Geländehöhen zur Begrenzung von Geländeaufhöhungen im Plangebiet und der Integration des neugestalteten Plangebietes in die umgebende Dünen- und Warderlandschaft. Neben der Neugestaltung der Grundstücksfreiflächen als leicht geschwungene Dünenlandschaft, die sich in die Umgebung und damit in das Landschaftsbild einfügt, wird hierdurch gleichzeitig der Hochwasserschutz der Gesamtanlage bei einer Höhe von NN + 2,50 m in einer in die Landschaft integrierten Form gewährleistet.

- Festlegungen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Freiflächen für die Planstraßen und die Baufelder 1 und 2. Dadurch können Eingriffe in das Schutzgut Wasser weitgehend minimiert werden.

- Die Ausweisung der Privatstraßen erlaubt zeitliche Regelungen zu Liefertätigkeiten für die gewerblichen Einheiten im Vorhabengebiet sowie die Be-

schränkung der Zufahrtmöglichkeiten in das Gebiet durch Schrankenregelung im Bereich der Ferienhäuser. Damit können nachteilige Wirkungen für die Ferienwohnungsnutzung sowie öffentlicher Parksuchverkehr im Gebiet vermieden werden.

- Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zur zeitlichen Zulässigkeit von Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb von Vogelbrutzeiten. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Arten vermieden sowie artenschutzrechtliche Verbote beachtet.

Für das Schutzgut Boden verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff.

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt durch die Versickerung weitgehend auf natürliche Art im örtlichen Wasserkreislauf.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff.

Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch ein erheblicher Eingriff, der jedoch durch Festlegungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen wie unten beschrieben kompensiert werden kann.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beitragen können.

- Festlegung zu Anpflanzungen von Einzelgehölzen, Mindestzahlen von Baumpflanzungen je Baugrundstück, abschirmenden Gehölzflächen und zum Grau- und Braundünencharakter der Grundstücksfreiflächen. Dadurch werden Vorgaben zur Neugestaltung des Landschaftsbildes getroffen, die geeignet sind, Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sowie Landschaftsbild zu kompensieren.

- Festlegung von Pflanzlisten für Anpflanzungen im Plangebiet, welche die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten des Naturraums vorgeben sowie ein gemeinsames Gestaltungsbild einer mit Kiefern und Eichen überstandenen Grau- und Braundüne entwickeln. Diese Vorgaben sichern die Neuentwicklung naturnaher Biotopstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen und tragen damit zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Biotope und Arten bei.

- Anwendung der Baumschutzsatzung mit dem gemäß der Satzung festgelegten Schlüssel zu Ersatzpflanzungen. Dies sichert die Kompensation von Eingriffen in den Gehölzbestand und damit in das Schutzgut Biotope und Arten,

die durch die vollständige Beräumung des Geländes aufgrund der geplanten Geländeerhöhung erforderlich wird.

Das Landschaftsbild wird mit Hilfe der Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit naturraumtypischen Bepflanzungen landschaftsgerecht neu gestaltet. Es verbleiben keine Eingriffe für dieses Schutzgut.

Es folgt eine Überprüfung der Kompensationswirksamkeit der oben beschriebenen Maßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten.

3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, desto geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Kompensationsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde in der Regel nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der oben genannte Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden.

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses nach folgender Bemessungsgrundlage ermittelt.

Kompensationsansatz Schutzgut Boden
Eingriffe in den Boden gelten nach dem oben genannten Runderlass in der Regel 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.

Kompensationsansatz Schutzgut Biotope und Arten
Beeinträchtigungen von Biotopen mit allgemeiner Bedeutung gelten durch Maßnahmen nach den oben genannten Kompensationsschlüsseln für das Schutzgut Boden in der Regel als mit ausgeglichen. Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen und Landschaftsbestandteile sind zu unterlassen. Können ausnahmsweise Beeinträchtigungen nicht vermieden werden,

sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen:

- bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Trockenrasen, Pionierstadien, Ruderalfluren, Forstkulturen) mindestens im Verhältnis 1 : 1,

- bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Obststreuwiesen, Jungwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 2,

- bei nur langfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Altwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 3.

Kompensationsbedarf
Die auszugleichende Neuversiegelung von Boden im Plangebiet beläuft sich auf insgesamt 6.065 qm. Aufgrund der anthropogen überprägten Böden im Plangebiet, die auf Aufspülungen aus den 1970er Jahren zurückgehen, und der absehbar vollversiegelten Ausführung wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt.

Auf 980 qm Fläche im Bereich der ruderalen Gras und Staudenflur sowie auf 11.325 qm Fläche im Bereich der Gehölzbestände werden Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sein. Hier wird aufgrund der leichten Wiederherstellbarkeit derartiger Biotope ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 angesetzt.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Schutzgut Boden)
  (6.065 qm x 0,5 = 3.033 qm) und

- 1 : 1 für Neuversiegelung bzw. Aufschüttung und Biotopumgestaltung auf Flächen mit besonderer Bedeutung (Schutzgut Biotope und Arten)
  (12.305 qm x 1 = 12.305 qm)

ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten in Summe von 15.338 qm ermittelt werden.

Eingriff-Ausgleich-Betrachtung
Im Plangebiet selber können aufgrund der Festsetzungen für Anpflanzungen und für den Bepflanzungscharakter „Grau- und Braundüne" folgende Grundstücksfreiflächen (da sie auf neu aufgeschütteten Flächen angelegt werden) mit einem Anrechnungsfaktor 1 zur gleichartigen bzw. gleichwertigen Kompensation für das Schutzgut Biotope und Arten angerechnet werden:

- Grundstücksfreiflächen mit Flächen für Gehölzanpflanzungen
  (1.220 qm x 1 = 1.220 qm)

- Grundstücksfreiflächen mit „Grau- und Braundünenvegetation"
  (10.455 qm x 1 = 10.455 qm)

Nach Abzug dieser im Plangebiet realisier- und anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen verbleibt noch ein Kompensationsdefizit von 3.663 qm.

Dieser noch erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Hierzu wird auf durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG vorbereitete und durchgeführte Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder zurückgegriffen, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt sind (Antrag vom 28.02.2012; Az. 802-04). Ähnlich wie bei einem Ökokonto werden 3.663 qm aus diesem Maßnahmenpool „abgebucht" und durch einen Gestattungsvertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG und der Primus Marina Resort Heiligenhafen GmbH dem Vorhaben zugeordnet und gesichert. Die Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder bestehen insbesondere aus der Beseitigung von Kartoffelrosen und der Neubepflanzung mit Strandhafer auf dem strandbegleitenden Dünenzug.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt vollständig der Vorhabenträger. Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

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

3.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Standortalternative
Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung touristischer Sondergebiete, u.a. für Ferienhäuser und Ferienwohnungen 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.

Planungsalternativen
Planungsalternativen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung vor dem Hintergrund einer recourcen - und flächensparenden Bauweise weiter untersucht und sind in den vorliegenden Entwurf eingeflossen. Ziel ist insbesondere die Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein unbedingt notwendiges Maß.

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, eine Ortsbegehung sowie zum Plangebiet bzw. für das Umfeld erstellte Fachgutachten.

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

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

- Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. BRIELMANN (2005).

- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b).

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

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

- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b).

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Seebrücke auf dem Steinwarder, Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

Weiterhin liegen aktuell vor:

- Generelle Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für den Neubau einer Ferienhaussiedlung im Marina-Resort Heiligenhafen durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012)

- Geotechnische Stellungnahme vom 16.10.2012 durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012)

- Geotechnische Stellungnahme vom 29.04.2013 durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2013)

- Schalltechnische Untersuchung Bericht 3511/13, Schallimmissionsprognose Falleklappern Yachthafen Heiligenhafen vom 03.05.2013 durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GORITZKA AKUSTIK (2013)

- FFH-Vorprüfung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2013)

und wurde durchgeführt:

- Überprüfung und Aktualisierung der Biotopstruktur des Plangebietes durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2012).

3.4.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

3.4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

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

3.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Straße Steinwarder, der Straße Graswarder und der Jachthafenpromenade. Es ist derzeit geprägt durch das vor-

handene Gebäude des Gillhus. Andere Teilflächen werden als Stellplätze für den Jachthafen genutzt. Weitere Flächenanteile sind derzeit unbebaut und unversiegelt und durch Gehölzbestände gekennzeichnet sowie am östlichen Gebietsrand durch Rasenflächen mit einzelnen Spielangeboten für Kinder genutzt. Mittig quert die Seebrückenpromenade das Plangebiet.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt hier die Entwicklung von Ferienunterkünften in Form von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie begleitend zur Seebrückenpromenade die Schaffung von Geschäften, Läden und gastronomischen Angeboten in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verursachen eine Zunahme der Inanspruchnahme von Grund und Boden im Vergleich zum Bestand. Der Versiegelungsanteil wird von derzeit etwa 35 % auf ca. 55 % steigen. Aufgrund der aus Hochwasserschutzsicherungsgründen geplanten Anhebung des Geländeniveaus ist parallel eine vollständige Abräumung der vorhandenen Vegetationsbestände erforderlich. Die im Charakter von „Grau- und Braundünen" sowie mit randlichen Gehölzanpflanzungen neu zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen werden als neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen dienen. Die durch die Planung von Fällung betroffenen, geschützten Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung verändern, die vorgesehene Grundstücksfreiflächengestaltung mit Dünenmodellierungen sowie die neue Raumkanten schaffende Bebauung werden jedoch eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten.

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

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme von Biotopen mittlerer Wertigkeit, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 abgedeckt werden kann, soll über eine vertragliche Regelung zwischen der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG (die über Flächen mit bereits durchgeführten Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder verfügt, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht zuordenbar sind) und dem Vorhabenträger abgesichert werden.

4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2012 den Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 27.06.2012 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 19.09.2012 wurde die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05.07.2012 bis zum 19.07.2012 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 19.09.2012 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 28.02.2013 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2013 bis einschließlich 15.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.03.2013 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 07.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 5 Stellungnahmen abgegeben.

4.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die weitere Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet in Form einer Architektur-Vorplanung und einer Erschließungs- und Freianlagen-Vorplanung 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.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 13 Stellungnahmen abgegeben.

4.5 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.

In der Planzeichnung erfolgen redaktionelle Anpassungen, u.a. von Schreibfehlern im Baugrundstückschlüssel und in der Planzeichenerklärung.

In der Begründung erfolgen ebenfalls Anpassungen redaktioneller Art. Dazu gehören

- Untersetzungen der Planung mit ergänzenden fachgutachterlichen Unterlagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung, zu Schallimmissionen aus Fallenklappern des Jachthafens und zur Verträglichkeit der Vorhabensplanung mit den Europäischen Schutzgebieten des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000,

- Klarstellungen wie die Ausführungen zum Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope nur außerhalb des Plangebietes, die Definition von Verkaufsflächen, die Einordnung der Hochwasserschutzanlagen als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und der Löschwassernachweis sowie

- Korrekturen der Vorhabensbeschreibung wie bei der Höherlegung der Straße Graswarder, auf die nun verzichtet wird oder bei den Angaben zur Leitungsplanung aufgrund inzwischen fortgeführter Abstimmungen mit den Versorgungsträgern und durchgeführter Suchschachtungen.

5. Durchführung des Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 1 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg" hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die durch die Planung sowie die Umsetzung der Vorhaben einschließlich der Erschließung entstehenden Kosten trägt der Investor, die PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH, ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG.

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

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Verkehrsflächen, öffentlich	**4.825**	**15,3 %**
VORHABENGEBIET		
Verkehrsflächen, privat	**2.865**	**9,1 %**
Bauflächen	**23.775**	**75,3 %**
SO1 „Ferienhausgebiet"	19.225	60,9 %
SO2 „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen"	4.550	14,4 %
Flächen für Gemeinschaftsanlagen	**100**	**0,3 %**
Summe	31.565	100 %

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 16.05.2013 gebilligt.

Heiligenhafen, den 11. Juni 2013 Siegel Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. BRIELMANN (2005): Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen. Rostock.

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

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

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

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie). Rostock.

B&O INGENIEURE (2013): Erstellung und Entwicklung eines Hochwasserschutzkonzeptes für die Marina Resort Heiligenhafen GmbH, Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes. Hamburg.

GORITZKA AKUSTIK (2013): Schalltechnische Untersuchung Bericht 3511/13, Schallimmissionsprognose Fallenklappern Yachthafen Heiligenhafen vom 03.05.2013. Leipzig.

IFT, FREIZEIT- UND TOURISMUSBERATUNG (2008): Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen. Potsdam.

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

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

KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012): Generelle Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für den Neubau einer Ferienhaussiedlung im Marina-Resort Heiligenhafen. Hamburg.

KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012): Geotechnische Stellungnahme vom 16.10.2012. Hamburg.

KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2013): Geotechnische Stellungnahme vom 29.04.2013. Hamburg.

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

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

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

SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010): Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Seebrücke auf dem Steinwarder, Heiligenhafen. Quickborn.

SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2013): FFH-Vorprüfung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen. Quickborn.

ZVO Energie GmbH (2013): Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Bauvorhaben PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen, Stellungnahme vom 15.04.2013. Sierksdorf.

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material

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

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

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

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UN ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

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

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 A): Prüfung von gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Stadt Heiligenhafen, 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme vom 14.02.2008, Flintbek.

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 B): Kataster der gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; Stellungnahme vom 27.08.2008. Flintbek.

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

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

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

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

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

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

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG - BARTSCHV) vom 16.02.2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005)

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

9. Anlagen