



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Bereich zwischen Steinwarder-
straße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ der Stadt Heiligenhafen**

**1. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Bereich zwischen
Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“**

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 wird die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht dargestellt wurde. Dabei wurden die Umweltbelange untersucht, zu berücksichtigende Inhalte und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen und Auswertung vorhandener Unterlagen (u.a. zu Biotopen, Flora/Vegetation, Brutvögeln) sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund, Regenwasserversickerung, Hochwasserschutzkonzept, Schalltechnische Untersuchung, FFH-Vorprüfung) und wurde in der Begründung zusammengeführt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB dabei einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und die Vorschläge zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- In der Umgebung befindliche Schutzgebiete (Naturschutzgebiet Graswarder, FFH-Gebiete, Europäisches Vogelschutzgebiet) wurden - nachdem eine Prüfung auf der vorbereitenden Planungsebene des FNP keine Betroffenheit des Schutzgebietesnetzes NATURA 2000 durch die Planung ergeben hatte - einer weiteren, konkretisierten FFH-Vorprüfung unterzogen.

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 Vorprüfung wurden hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele festgestellt.

PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurde geprüft. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Benachbart, außerhalb des Plangebietes im Uferbereich der Jachthafenbucht sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Diese sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

- Die vorhandenen Biotope des Plangebietes sind teilweise durch eine bauliche Nutzung, gärtnerisch angelegte Freiflächen sowie durch Flächen für ruhenden Verkehr geprägt. Diese Biotope sind ohne oder nur von allgemeiner ökologischer Bedeutung. Daneben existieren Gehölzbestände aus heimischen und nicht heimischen Arten, die aufgrund ihres Alters eine mittlere Bedeutung haben.
- Der Baumbestand im Plangebiet wurde aufgenommen. Bei erforderlichen Fällungen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und ist entsprechend anzuwenden.
- Der vorhandene Vegetations- und Baumbestand wird aufgrund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags nicht erhalten werden können. Diesem Verlust an Lebensräumen steht jedoch eine Neuanlage von Grundstücksfreiflächen mit Pflanzfestsetzungen zur Schaffung von Grau- und Braundünenbiotopen sowie von Gehölzflächen mit standortgerechten und heimischen Arten gegenüber, welche gebietsintern Kompensationsfunktion übernehmen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

- Verbleibende negative Auswirkungen für das Schutzgut Biotope und Arten aufgrund des Biotopverlustes werden durch externe Kompensation außerhalb des Plangebietes gelöst.

BODEN

- Im Bereich des Plangebietes befinden sich neben versiegelten Flächen nur anthropogen veränderte Böden, resultierend aus der in den 1970er Jahren vorgenommenen Aufspülung.
- Der Versiegelungsanteil liegt im Bestand bei ca. 36 %.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wonach die Versiegelung von Böden im Plangebiet zunimmt auf insgesamt 55 %.
- Die negativen Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung werden durch eine Minimierung der erforderlichen privaten Verkehrsflächen sowie eine Sicherung großzügiger Grundstücksfreiflächenanteile bei den Ferienhäusern eingegrenzt.
- Dem aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlichen Bodenauftrag im Plangebiet steht die landschaftsgerechte Modellierung und Bepflanzung als Grau- und Braundünen gegenüber.
- Verbleibende negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung werden durch externe Kompensation außerhalb des Plangebietes gelöst.

WASSER

- Der Naturhaushalt wird durch die Festlegung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Sondergebieten S01 weitgehend entlastet.

HOCHWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt unterhalb von NN +3,50 m und unmittelbar an der Ostsee. Es gilt damit vollständig als hochwassergefährdet und wird in der Planzeichnung nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen, dass die Fußbodenhöhe von Schlafräumen in Ferienhäusern und Ferienwohnungen bei mindestens +3,50 m NN liegen muss.
- Im übrigen wurde ein Hochwasserschutzkonzept ausgearbeitet und im Durchführungsvertrag verabredet, welches durch die Anhebung des Geländeniveaus, Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen für die Sondergebiete S01, die Herstellung von Hochwasserschutzwänden sowie mit Hilfe mobiler Verschlussbauwerke einen anlagenbezogenen Hochwasserschutz bis zu einer Höhe von NN +2,50 m sichert.

LUFT, KLIMA

- Es sind keine relevanten Veränderungen der lufthygienischen Belastung bzw. des Lokalklimas durch die Planung zu erwarten.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

LANDSCHAFT

- Der Bebauungsplan regelt mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie mit baugestalterischen Festsetzungen die Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild. Wesentlichen Anteil daran haben auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grau- und Braundünen sowie mit Gehölzanzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.
- Die geplante Ferienhausnutzung wird insbesondere im Hinblick auf mögliche Konflikte durch Lärmimmissionen aus Fallenklappern des Jachthafens genauer in einer Schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass vor dem Hintergrund der gezielten Auswahl des maritimen Ambientes der Ferienhäuser, aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungsdauer der Unterkünfte, der sowieso nach aktueller Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster und damit erreichbaren Schalldämmmaße sowie der Unterbindung der Lärmquelle durch ausreichendes Befestigen eine benachbarte Nutzung von Jachthafen und Ferienhausanlage vertretbar ist.

MENSCH - ERHOLUNG

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

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Für das Plangebiet wurden bebauungsplanbezogen die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) ermittelt und beurteilt. Innerhalb des Plangebietes lässt sich die Veränderung des Geländeniveaus durch Bodenauftrag mittels der Neugestaltung, Modellierung und Bepflanzung einer Dünenlandschaft gebietsintern kompensieren (Schutzgut Boden). Die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, gekoppelt an präzise Bepflanzungsvorgaben, übernimmt gebietsintern gleichzeitig eine Teilkompensation für die Eingriffe in das Schutzgut „Biotop und Arten“. Als erheblicher Eingriff wird der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung gewertet. Dieser wird, wie auch das verbleibende Kompensationsdefizit für Biotop extern ausgeglichen. Für die Schutzgüter „Wasser“ sowie „Klima, Luft“ verbleiben unter Berücksichtigung der Festlegung zur Regenwasserversickerung keine erheblichen Eingriffe. Das „Landschaftsbild“ wird neu gestaltet. Die Kompensation wird durch Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
 „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
 Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 12 Abs. 2 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom 05.07. – 19.07.2012, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig im September 2012 über die Planung unterrichtet.

Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden weiterführend im März/April 2013 am Planverfahren beteiligt.

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

Stand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl eingegangener Stellungnahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl eingegangener Stellungnahmen
Vorentwurf Stand 21.06.2012	05.07.2012 – 19.07.2012	0		
Vorentwurf Stand 17.09.2012 (inkl. Umweltbericht)			19.09.2012	5
Entwurf Stand 19./28.02.2013 (inkl. Umweltbericht)	15.03.2013 – 15.04.2013	0	07.03.2013	13

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem architektonischen Vorkonzept des Vorhabenträgers. Dieses wurde zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung durch einen ersten Stand der architektonischen und verkehrstechnischen Vorentwurfsplanung präzisiert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung wurde die Architekturplanung hinsichtlich des Einhaltens der Brandschutzabstände bei Reetdächern überarbeitet und im Zuge dessen auch die verkehrliche Erschließungsplanung angepasst. Als Hinweise wurden weiterhin in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und in der Erarbeitung zur Entwurfsfassung präzisiert:

- Festsetzung zur Anzahl der Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als GRZ zur Vergleichbarkeit mit den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO,
- Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes in Form einer „Insellösung“ und Absicherung in Form von Festsetzungen,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

- Absicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung der Ferienhausanlage durch Festsetzung der zulässigen Nutzung und vertragliche Verabredung eines Betreiber-/Verwalterkonzeptes,
- Betrachtung der vom Jachthafen ausgehenden Lärmimmissionen,
- Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung,
- Angaben zur Schmutzwasserentsorgung über die Zuführung zur zentralen Kläranlage Lütjenbrode,
- Ausarbeitung eines Hochwasserschutzkonzeptes,
- Aufnahme der Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck,
- Ausarbeitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Ausarbeitung der feuerwehrtechnischen Erschließung und Angaben zur Löschwasserversorgung,
- Verlegung vorhandener Leitungen sowie Neuanlage von Leitungen,
- Angaben zur Müllentsorgung.

Neben der Aufnahme dieser Punkte erfolgte die weitere Konkretisierung der Entwurfsplanung durch Ausweisung von Baugrenzen/Baulinien, Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur GRZ und GFZ sowie zu Überschreitungswerten für die GRZ, zur Verortung von Stellplatzflächen und Leitungsrechten sowie zu Pflanzflächen und Pflanzfestsetzungen.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung inhaltlich nicht mehr verändert. Es erfolgten lediglich noch redaktionelle Klarstellungen, Anpassungen und Ergänzungen, insbesondere wurden in der Begründung ergänzt:

- eine fachgutachterliche Bewertung der Lärmimmissionen durch Fallenklappern seitens des Jachthafens (Schalltechnische Untersuchung),
- eine Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“,
- eine fachgutachterliche Beurteilung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 bei einer teilweise beabsichtigten Versickerungslösung im Plangebiet,
- Angaben zu in Nachbarschaft zum Plangebiet vorkommenden gesetzlich geschützten Biotopen und deren Nicht-Betroffenheit durch die Planung,
- eine fachgutachterliche FFH-Vorprüfung auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele durch die Planung verursacht werden,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Zusammenfassende Erklärung

23.05.2013

- ein Hinweis zu ausläuferstarken Gehölzarten und deren zurückhaltender bzw. kontrollierter Verwendung,
- ein Hinweis zur Einordnung von Hochwasserschutzwänden und -sperrern innerhalb des Vorhabens als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Nicht gefolgt wurde Stellungnahmen zur/zum:

- Vorgabe des Einsetzens von „großen“ Vermietungsgesellschaften,
- Verringerung der Wohnfläche der geplanten Ferienquartiere,
- Infragestellung der Planung und des Bedarfs verschiedener parallel verfolgter touristischer Großprojekte in Heiligenhafen,
- Nichtheranziehung der Grundstücksflächen mit Pflanzfestsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen,
- Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und zum Nachweis des Kompensationsbedarfs insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 geht es um die Entwicklung einer Ferienhausanlage. Die Integration von gewerblichen Einheiten für Geschäfte und Gastronomie ist dabei festgelegt auf die Lage an der Seebrückenpromenade.

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.

Alternativen zur planinhaltlichen Ausgestaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes 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. Weiterhin wurde die Anordnung der Gebäude wesentlich von Gestaltungswünschen des Vorhabenträgers wie der Verwendung von Reetdächern und den damit verbundenen, einzuhaltenden Abstandsbestimmungen sowie der Ermöglichung von Sichtbeziehungen auch aus der zweiten und dritten Reihe Richtung Jachthafen geprägt.

