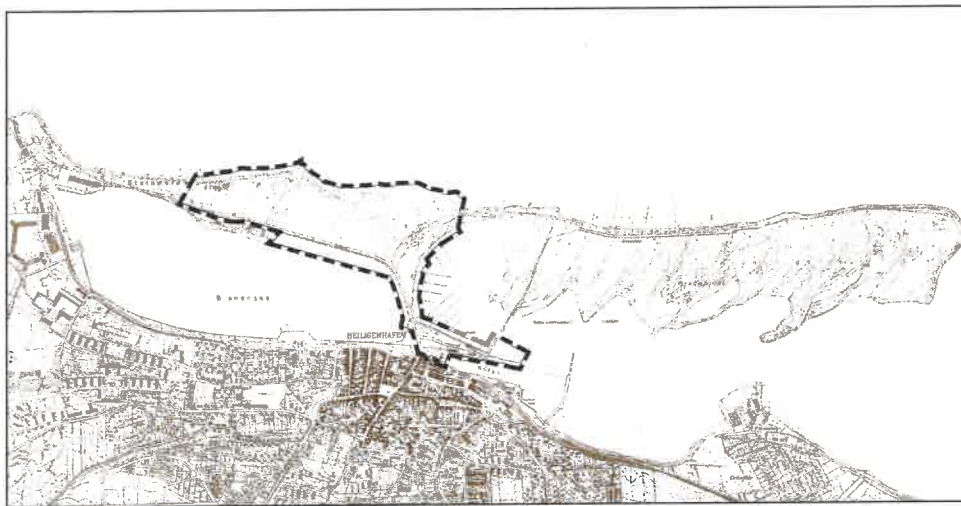


Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein

Flächennutzungsplan - 27. Änderung

Begründung



Verfahrensstand

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- 1. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- 1. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- 2. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- 2. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Genehmigung, Bekanntmachung (§ 6 BauGB)

Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein
Flächennutzungsplan - 27. Änderung
Begründung

Auftraggeber

HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

07.09.2010

Auftragnehmer

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.	Einleitung.....	1
1.1	Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Anlass der 27. Änderung des Flächennutzungsplans	1
1.3	Geltungsbereich.....	2
1.4	Bisherige Flächennutzungsplanung	3
1.5	Umweltprüfung.....	5
2.	Verfahren	6
2.1	Förmliches Verfahren	6
2.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	7
2.3	Änderungen und Anpassungen zum ersten Entwurf.....	7
2.4	Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung.....	7
2.5	Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf.....	8
2.6	Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	10
2.7	Änderungen und Anpassungen zur Genehmigungsfassung.....	10
3.	Naturräumliche Lage und Siedlungsstruktur.....	11
3.1	Lage im Raum	11
3.2	Naturräumliche Rahmenbedingungen und historische Entwicklung.....	12
3.3	Aktuelle Siedlungsstruktur.....	14
4.	Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung.....	16
4.1	Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16
4.1.1	Landesraumordnungsplan.....	16
4.1.2	Regionalplan	16
5.	Fachliche Vorgaben, Planungen und Konzepte	19
5.1	Natur und Landschaft	19
5.1.1	Landschaftsplanung	19
5.1.2	Gebietsschutz	21
5.1.3	Wald.....	25
5.2	Wasser	25
5.2.1	Wasserschutzgebiete	25
5.2.2	Nutzungsverbot an der Küste.....	25
5.2.3	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet.....	25
5.2.4	Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz	27

6.	Kommunale Entwicklungsfaktoren und Entwicklungsziele	29
6.1	Touristische Leitziele auf Landesebene.....	29
6.2	Wirtschaftsschwerpunkt Tourismus in Heiligenhafen.....	30
6.2.1	Beherbergung	31
6.2.2	Tagesgäste	34
6.2.3	Reisemobiltourismus	35
6.2.4	Wassersport	36
6.2.5	Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten.....	36
6.3	Hafengewerbe	40
6.4	Verkehr	41
7.	Entwicklungskonzept Hafenumfeld	43
8.	Flächendarstellungen und weitere Planinhalte	47
8.1	Siedlungsflächen	47
8.1.1	Sondergebiete und Sonderbauflächen	47
8.2	Verkehr	61
8.3	Ver- und Entsorgung	62
8.4	Grünflächen	62
8.5	Wasserflächen	63
8.6	Flächen für Aufschüttungen.....	63
8.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	63
8.8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise	64
9.	Umweltbericht	67
9.1	Einleitung	67
9.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 27. Flächennutzungsplan- Änderung	67
9.1.1.1	Ziele und Darstellungen des Bauleitplans (FNP)	67
9.1.1.2	Angaben zum Standort.....	67
9.1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	67
9.1.1.4	Projektwirkungen	67
9.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan ..	69
9.1.2.1	Fachgesetze	69
9.1.2.2	Fachplanungen	70

9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	71
9.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	71
9.2.1.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	71
9.2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	76
9.2.1.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	85
9.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	85
9.2.2.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	85
9.2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	107
9.2.2.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	110
9.2.3	Auswirkungen auf den Boden	110
9.2.3.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	110
9.2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	112
9.2.3.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	113
9.2.4	Auswirkungen auf das Wasser	114
9.2.4.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	114
9.2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	116
9.2.4.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	118
9.2.5	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	118
9.2.5.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	118
9.2.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	119
9.2.5.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	120
9.2.6	Auswirkungen auf die Landschaft.....	121
9.2.6.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	121
9.2.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	122
9.2.6.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	124
9.2.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	124
9.2.7.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	124
9.2.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	128
9.2.7.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	131
9.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	132
9.2.8.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	132
9.2.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	132
9.2.8.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	133
9.2.9	Wechselwirkungen	133
9.2.10	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	134
9.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	138

9.3	Zusätzliche Angaben	143
9.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	143
9.3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten	145
9.3.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	145
9.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	146
10.	Beschluss über die Begründung	148
11.	Quellen	149
12.	Anlagen	155
12.1	Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit- und Tourismusberatung; 2008)	
12.2	Marina-Resort-Heiligenhafen, Touristischer Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen (hcb hospitality concepts berlin GmbH; 2010)	
12.3	Die Seebrücke in Heiligenhafen, Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner; 2007, ergänzt 2008)	
12.4	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 Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2008)	
12.5	Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2010)	

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP	3
Abb. 2:	Planauszug der 11. Änderung des FNP.....	4
Abb. 3:	Planzeichnung der 26. Änderung des FNP Heiligenhafen	5
Abb. 4:	Lage im Raum	11
Abb. 5:	Die Entwicklung der Heiligenhafener Warder (entnommen aus HESS 1992)	13
Abb. 6:	Stadtgebiet Heiligenhafen um 1950	14
Abb. 7:	Auszug aus dem Landesraumordnungsplan.....	16
Abb. 8:	Auszug aus dem Regionalplan.....	18
Abb. 9:	Ausschnitt der SAC-Gebiete 1631-392 und 1631-393.....	22
Abb. 10:	Ausschnitt des SPA-Gebietes 1530-491	22
Abb. 11:	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß LANU (Stand 08.02.2008)	24
Abb. 12:	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß LANU (Stand 27.08.2008)	24
Abb. 13:	Städtebauliches Konzept zur 27. Änderung des FNP (Stand 12.04.2010)	46
Abb. 14:	Biotop - Bestand	93
Abb. 15:	Biotop - Bewertung	95

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Beherbergungskapazitäten gemäß Masterplankonzept	39
Tab. 2:	Projekte der 27. Änderung des FNP.....	43
Tab. 3:	Zielarten des Besonderen Schutzgebietes (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491).....	75
Tab. 4:	Bewertungsklassen der Biotop	85
Tab. 5:	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.....	87
Tab. 6:	Nachweise von Vogelarten im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, einschließlich des unmittelbaren Umfeldes.....	99
Tab. 7:	Zug- und Rastvogelarten des Untersuchungsgebietes Februar bis April 2008, August bis Dezember 2009 sowie Januar bis März 2010	103
Tab. 8:	Projektbezogener Kurzüberblick zu Eingriff und Ausgleich	135

Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen

1. Einleitung

1.1 Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung der planerischen Aussagen für den Bereich des Hafenumfeldes zwischen Kommunalhafen, Jachthafen und Dünenpark auf dem Steinwarder.

Der FNP soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der FNP soll so dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung ermöglicht eine Generalisierung der Plandarstellungen, die zum einen den Plan lesbarer macht und zum anderen Handlungsspielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen hält. Zentrales Merkmal der Generalisierung ist die nicht parzellenscharfe Plandarstellung. Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neuplanung wird nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan planerische Zielaussagen darstellt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der FNP vorwiegend verwaltungsinterne Rechtsbindungen.

Im Anschluss ist vorgesehen, aus dem FNP für jeweilige Teilflächen Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen zu entwickeln.

1.2 Anlass der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Entstehungsgeschichte des Jachthafens der Stadt Heiligenhafen und seines städtebaulichen Umfeldes durch Aufspülungen im Binnensee um 1970, vollendet mit dem Bau der Dammbrücke zum Graswarder, ist heute noch überall abzulesen. Es entwickelte sich, angelagert an den Hafenweg, der Jachthafen, bestehend aus Stegen, Sanitärgebäuden und vereinzelt weiteren Gebäuden mit hafenbezogenen Funktionen. Eine Vielzahl von Parkplätzen und Stellplätzen, zugehörig zum Jachthafen, bestimmt daneben das Erscheinungsbild des Hafenumfeldes.

Im Zuge der Neugestaltung der Ferienparkpromenade 2001 und der Strandpromenade 2002 wurde das Grundgerüst der touristischen Infrastruktur rund um den Binnensee und an der Ostsee den aktuellen Bedürfnissen der Besucher Heiligenhafens angepasst. Folgerichtig hat die Stadt Heiligenhafen diesen Prozess mit der Umgestaltung der Jachthafen- und Hafenpromenade 2008 fortgesetzt.

In Fortführung des begonnen Konzeptes beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen eine Neuordnung bzw. Neuausrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich unter dem Stichwort "Marina-Resort Heiligenhafen". Hierbei sollen verschiedene Entwicklungsprojekte das touristische Angebot des Hafens qualitativ aufwerten. Sie sollen eine stärkere Profilierung und auch Spezialisierung des Hafens unterstützen. Für die Entwicklung der Stadt ist dabei von Bedeutung, neben altbekannten auch neue Besuchergruppen anzusprechen und als Gäste zu gewinnen. Die Planung soll damit auch eine Neuausrichtung des Tourismus einleiten.

Vorgesehen sind u.a. die Entwicklung neuer, gehobener Beherbergungsangebote im Hotel- und Ferienhaus-/Ferienwohnungsbereich, die Förderung gastronomischer Angebote und Einrichtungen, eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen im Maritim- und Wassersport-Sektor, die Neuorganisation von Park- und Stellplätzen sowie die Errichtung einer Seebrücke als Schluss- und Anziehungspunkt entlang einer Achse von der Altstadt bis zur Ostsee.

Die Seebrücke einschließlich der Seebrückenpromenade wurde im Jahr 2009 auf der Vorhabensebene weiterverfolgt und eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase.

Die anderen Vorhaben können auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans in dem jetzt vorgelegten 2. Entwurf ist dabei der "Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen" (HCB 2010), der im Zusammenhang mit der Seebrückenplanung die städtebauliche Neuordnung des Seebrückenumfeldes unter dem Aspekt der Förderung von touristischen Folgeinvestitionen bearbeitet hat. Der Touristische Masterplan legt dabei den Fokus für das übergreifende städtebauliche Entwicklungskonzept auf die Schaffung hochwertiger Übernachtungsangebote zwischen Seebrücke und Jachthafen und bringt unter diesem Schwerpunkt die Einzelprojekte sinnvoll zusammen.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 27. Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet die Flächen des Steinwarders vom Dünenpark im Westen bis zum Jachthafen im Osten im Übergang zum Graswarder. Von der Ostsee im Norden reicht der Änderungsbereich weiterhin bis zur Hafenspitze, einer Landzunge zwischen Jachthafen und Kommunalhafen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 50,6 ha.

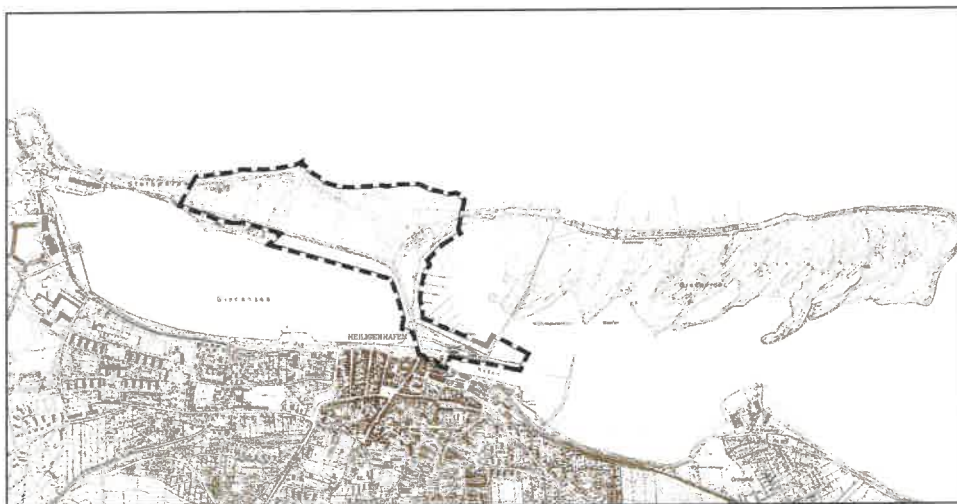
Das Gebiet reicht:

- im Norden bis an die Uferlinie der Ostsee.
- Im Osten sind im Änderungsbereich die landseitigen Flächen des Jachthafens sowie die Landzunge nördlich des Kommunalhafens enthalten. Was-

- serseitig sind hier Flächen der vorhandenen Steganlagen des Jachthafens und für ein weiteres Hafenbecken östlich der Jachthafenmole enthalten.
- Im Süden begrenzen die Straßen Am Strande, Kiekut und Steinwarder den Änderungsbereich. Im Bereich des geplanten Südstrandes am Binnensee sind auch Wasserflächen des Binnensees im Geltungsbereich enthalten.
 - Im Westen umfasst der Änderungsbereich die Strandversorgungs-, Grün- und Spielplatzanlagen des Dünenparks um die DLRG-Hauptwache.

Der Änderungsbereich kann der folgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP



1.4 Bisherige Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Heiligenhafen gilt bislang der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden sind. Für den jetzigen Planbereich des östlichen Steinwarders gilt der Planungsstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Gesamtüberarbeitung), der 1995 genehmigt wurde.

Danach werden im Planbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB derzeit Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Strandversorgung", "Festplatz", "Sportboothafen" und "Hafen" dargestellt. Sowohl auf diesen Sonderbauflächen als auch auf extra abgegrenzten Verkehrsflächen werden Parkplätze ausgewiesen. Am Kommunalhafen sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Wasserschutzpolizei" und "Zoll/Hafenbehörde" ausgewiesen. Die Straße Steinwarder wird als örtliche Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die Freiflächen sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Park- und Spielanlagen", "Spielplatz", "Sukzessionsfläche" und entlang des Binnensees "Naturnahe Uferzone" ausgewiesen. Weitere Flächen werden als Wald und Strandbereich dargestellt. Einzelne Biotopie werden als "Geschützte Biotopie" gemäß § 15a LNatSchG (alt) gekennzeichnet. Die dem Zentrum von Heiligenhafen vorgelagerten Halbinseln Stein- und Graswarder liegen im Überschwemmungsgebiet. (vgl. Abb. 2).

U

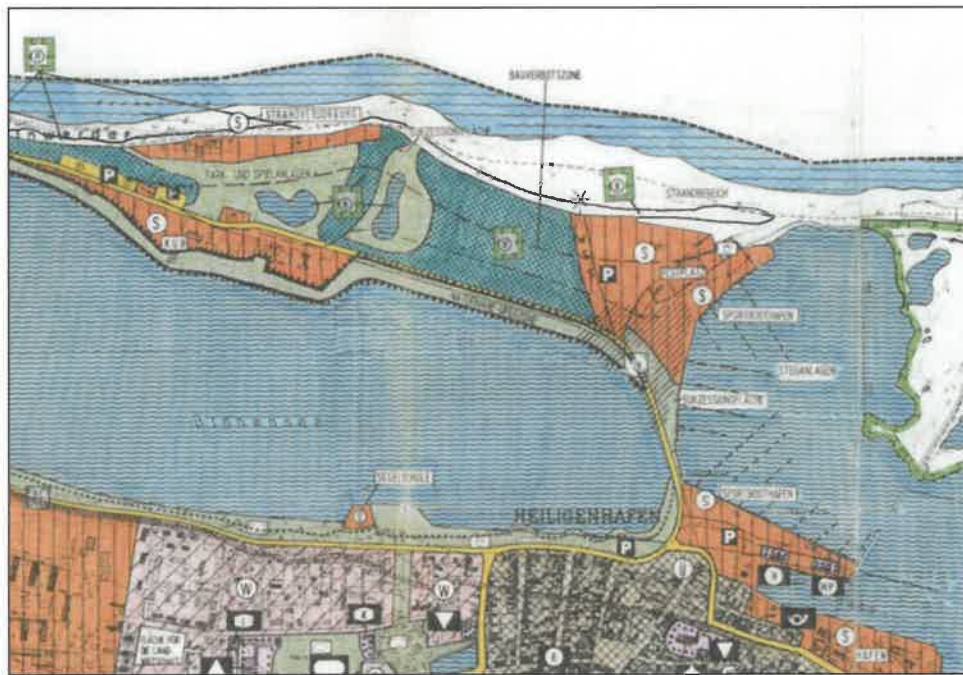
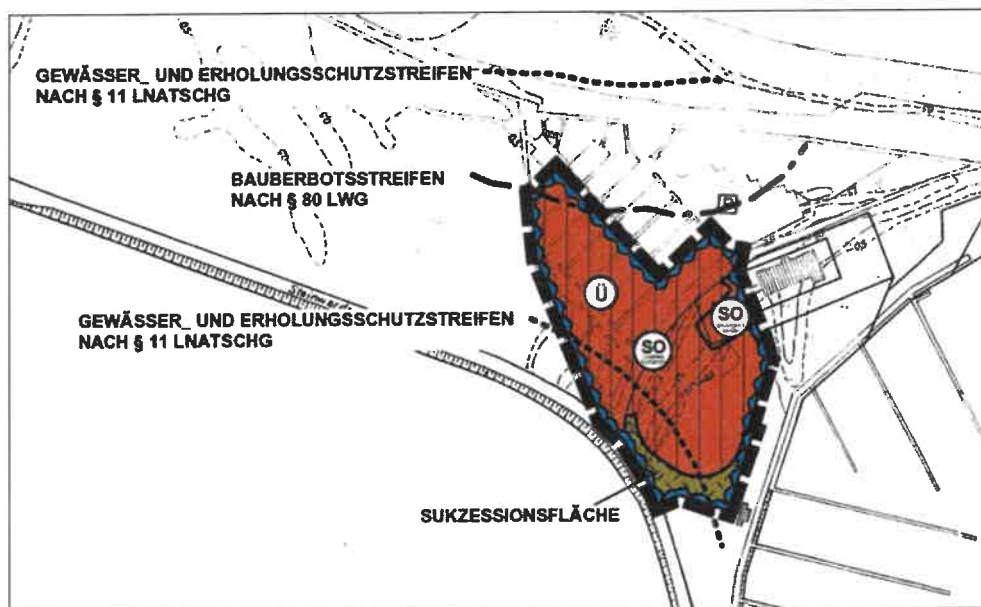


Abbildung 3: Planzeichnung der 26. Änderung des FNP Heiligenhafen

Für den Bereich der 27. Änderung des FNP liegen teilweise rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- B-Plan 12, 7. Änderung "Dünenpark",
- B-Plan 75 "Katamaran-Schule am Ostseestrand auf dem östlichen Steinwarder",
- B-Plan 76 "Reisemobilstellplatz am Gillhus".

1.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung der Flächennutzungsplan-Änderung 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 FNP zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne 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 zur Flächennutzungsplan-Änderung ist Bestandteil der Begründung.

2. Verfahren

2.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.06.2006 beschlossen, die 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchzuführen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.09.2007 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 03.08.2007 wurde die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.09.2007 bis zum 12.10.2007 statt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.09.2007 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Abgabe einer Stellungnahme sollte bis zum 14.10.2007 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 27. Änderung des FNP, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 22.04.2008.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2008 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.2008 bis zum 05.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.04.2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 24.06.2010 den überarbeiteten Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2010 und vom 07.07.2010 entsprechend

§ 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der überarbeitete Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 09.07.2010 bis zum 09.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.2010 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 07.10.2010 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2010 gebilligt.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im September/Okttober 2007 nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im September/Okttober 2007 nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 9 Stellungnahmen abgegeben.

2.3 Änderungen und Anpassungen zum ersten Entwurf

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs erfolgte aufgrund von Abstimmungen mit einem potenziellen Hotelbetreiber eine Trennung der vorher gemeinsamen Anlage von Seebrücke, Einhandelspassage und Hotel. Die Seebrücke wurde nach Osten ans Ende der Jachthafenpromenade verschoben, während der Hotelstandort nach Westen in Richtung Fischerrinne verlegt wurde. In der Folge wurde der Standort des Reisemobilstellplatzes wieder in den derzeit vorhandenen Bereich verlegt.

2.4 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai/Juni 2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Mai/Juni 2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Ent-

wurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 8 Stellungnahmen abgegeben.

2.5 Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie des Masterplan-konzeptes "Marina-Resort-Heiligenhafen" wurde der erste Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans überarbeitet. Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf stichpunktartig aufgeführt:

- Der Standort der Seebrücke (Projekt 11) wird aus naturschutzfachlichen und küstenmorphologischen Gründen nach Westen verschoben, in Höhe Gill-Hus-Parkplatz.
- Die Seebrücke wird als ErlebnisSeebrücke konzipiert, ohne Gastronomieplattform wasserseitig oder Einzelhandelspassage landseitig. Daher entfällt eine Ausweisung als Sondergebiet. Der Planänderungsbereich wird entsprechend verkleinert. Im FNP wird die Seebrücke allerdings informationshalber in ihrer Bauwerksform abgebildet, weil die städtebauliche Neuordnung im Umfeld auf die neue Lage Bezug nimmt.
- Der neue Standort der Seebrücke erfordert die Entwicklung einer neuen Verbindungsachse zur Jachthafenpromenade. Entlang dieser "Seebrückenpromenade mit Seebrückenvorplatz" wird sich die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals orientieren. (Die Fläche wird im FNP allerdings nicht gesondert ausgewiesen.)
- Die derzeit vorhandenen Nutzungen "Reisemobilstellplatz" und "Seegraslagerplatz" sollen zukünftig nicht mehr in dem Entwicklungsareal verbleiben, sondern an andere Orte im Stadtgebiet verlegt werden. Dadurch werden störende Nutzungen, die eine hochwertige Entwicklung behindern würden, ausgelagert. Außerdem stehen baulich vorgeprägte Flächen nun für eine Umnutzung zur Verfügung (Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft).
- Zwischen der Strandpromenade und der Straße Graswarder wird das Areal des Reisemobilstellplatzes und des Gill-Hus-Parkplatzes als Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Damit können in zukünftig prominenter Lage (1. Reihe) rechts und links des Seebrückenvorplatzes zwei Hotels entstehen.
- Zwischen der Straße Graswarder und der Jachthafenpromenade wird entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade ein Sondergebiet ausgewiesen, dass Einzelhandel, maritimes Gewerbe, Gastronomie und im Obergeschoss Ferienwohnungen konzentrieren soll. D.h. die Promeniermeile zwischen Altstadt – Hafen – Seebrücke soll durch Geschäfte noch attraktiver werden, allerdings nicht mehr in Form einer geschlossenen Einzelhandelspassage.
- Abgeschirmt durch diese Geschäftszeilen werden die Flächen nördlich und südlich als Sondergebiete für Ferienhäuser/Ferienwohnungen ausgewiesen. Dieser Punkt verändert sich gegenüber dem ersten Entwurf kaum.)

- Die Stellplätze für den Jachthafen bleiben zum einen an dem Standort nördlich der Steinwarderdammbrücke, zum anderen wird eine Ersatzfläche ausgewiesen in dem Gehölzareal nördlich des Binnensees. Die Fläche soll durch einen Gehölzriegel visuell abgeschirmt werden.
- Eine Ersatzfläche für öffentliche Parkplätze wird ebenfalls in dem Gehölzareal nördlich des Binnensees ausgewiesen. Die Anzahl der Parkplätze wird dabei von heute ca. 370 auf zukünftig noch ca. 160 gesenkt. (Alternativ ist eine Ausführung als Parkpalette denkbar, dann ca. 320 Plätze.) Die Fläche soll ebenfalls durch einen Gehölzriegel visuell abgeschirmt werden. Vom Parkplatz wird nach Norden ein öffentlicher Zugang zum Strand gesichert.
- Die Fläche westlich bis zum Biotopkomplex "Fischerrinne" wird als Sonderbaufläche "Kur und Erholung" ausgewiesen. Damit wird sie für eine zukünftige, weitere touristische Entwicklung gesichert, derzeit jedoch noch nicht weiter spezifiziert. Zu gegebenem Zeitpunkt ist diese Entwicklungsabsicht auszuformulieren und erneut mit der Landesplanung abzustimmen.
- Das Projekt 5 "Steg 12a Schwimmende Ferienhäuser" wird nicht weiterverfolgt. Die Ausweisung des Sondergebietes entfällt. Der Planänderungsbereich wird entsprechend verkleinert.
- In der Begründung werden Angaben zur Begrenzung der Geschossanzahl in den geplanten Baugebieten ergänzt.
- Baugebiete werden so verschoben bzw. reduziert, dass keine gesetzlich geschützten Biotopie mehr überplant werden. Für Baugebiete, die sich dennoch mit geschützten Biotopen überlagern, wird über Textergänzungen im Erläuterungstext zur 27. Änderung des FNP klargestellt, dass geschützte Biotopie als Grundstücksfreiflächen erhalten werden sollen.
- Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes ist der Gewässerschutzstreifen nur noch für den Außenbereich zu beachten. Die nachrichtliche Darstellung wird entsprechend angepasst.
- Im August 2008 wurde eine vertiefende Analyse der geplanten Beherbergungskapazitäten durch ift Freizeit und Tourismusberatung erarbeitet. Weiterhin wurde im April 2010 der Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen (HCB, hospitality concepts berlin GmbH) fertig gestellt, der das städtebauliche Konzept für die 27. Änderung des FNP darstellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.
- Die Aussagen der inzwischen vorliegenden Erfassung der Zug- und Rastvögel (2008 bis 2010) durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann werden im Umweltbericht ergänzt.

2.6 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

2.7 Änderungen und Anpassungen zur Genehmigungsfassung

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Änderungen der zweiten Entwurfsfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Begründung erfolgt eine Anpassung der Angaben zum Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf gemäß den jüngsten Angaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN).

Unter Hinweisen werden Genehmigungserfordernisse nach Bundeswasserstraßengesetz gemäß den Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck ergänzt, die auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Genehmigungsanträgen zu beachten sind.

3. Naturräumliche Lage und Siedlungsstruktur

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Heiligenhafen liegt im Bundesland Schleswig-Holstein, im Kreis Ostholstein. Heiligenhafen ist als staatlich anerkanntes Seeheilbad ausgewiesen und darüber hinaus ein wichtiger Fischereistandort. Zudem bietet die Stadt ein vielfältiges Tourismusangebot.

Heiligenhafen liegt an der Europastraße 47 (B 207), von Hamburg nach Kopenhagen (Vogelfluglinie). Die Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Städten und Oberzentren beträgt nach Lübeck ca. 65 km und nach Kiel ca. 70 km.

Abbildung 4: Lage im Raum



3.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen und historische Entwicklung

Geographisch liegt das Stadtgebiet am Nordrand der Halbinsel Wagrien, unmittelbar an der Küste vor der Insel Fehmarn und grenzt mit 8 km Länge an die Ostsee, den Fehmarn-Sund.

Südlich des Stadtgebietes befinden sich die Höhenzüge von Stauchmoränen, die in der jüngsten Eiszeit von vorstoßenden Eismassen aufgeschoben wurden. Sie verlaufen in Ost-West-Richtung. Auf dem Rücken des nördlichsten und niedrigsten Moränenwalls liegen Kirche, Markt und Bergstraße.

Die im Norden der Stadt vorgelagerten Warder teilen einen Binnensee und einen Naturhafen ab.

Heiligenhafen zeigt die klassischen Merkmale einer Ausgleichsküste. Der etwa 4 km lange Strand geht im Westen in eine Steilküste über, die aufgrund von Witterungs- und Meereseinflüssen geologischen Veränderungen unterliegt. Die Steilküste ist Hauptsand- und Gerölllieferant für die Anlandungsküste mit dem Stein- und Graswarder vor Heiligenhafen. Das ausgespülte Lockergestein wird durch überwiegend vom Westwind bedingte Strömung je nach Größe unterschiedlich weit nach Osten transportiert und führt hier zur Bildung immer neuer Nehrungshaken und Strandwälle. Die mittlere Größe der verfrachteten Strandgerölle nimmt mit dem Transportweg ab, weshalb die Namensgebung "Steinwarder" und "Graswarder" bezeichnend ist.

Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu (vgl. Abb. 5).

Der Name der Stadt wird 1259 zum ersten Mal erwähnt, 1305 erhält Heiligenhafen Stadtrecht.

1803 zählt Heiligenhafen 1.338 Einwohner. Im gleichen Jahr richtet die dänische Regierung eine Fährverbindung zwischen Heiligenhafen und Nystedt ein – ein Vorläufer der Vogelfluglinie. In mehreren Stufen erfolgt der Ausbau des Hafens.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand auch bereits der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können.

Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts einsetzenden Badebetrieb auf den vorgelagerten Wardern, entstanden die ersten Sommerhäuser und zwei Hotels. Der Graswarder war bis dahin nur über eine Holzbrücke von der Hafenmole aus erreichbar.

Zwischen 1969 und 1972 entstand am Westende des Binnensees der Ferienpark. Gleichzeitig erfolgte um 1970 die Aufspülung der Rinne zwischen den beiden Strandwallhaken, die Herstellung des Straßendamms von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder und der Ausbau des Jachthafens. Der Binnensee wurde

durch die Aufspülung im Bereich der Fischerrinne und die Errichtung des Strandbendamms beidseitig von der freien Ostsee abgeschnürt. Die Abbildung 6 zeigt das Stadtgebiet um 1950, kurz vor diesen eingreifenden Maßnahmen.

Stein- und Graswarder stellen nach wie vor als Teile einer aktiven Ausgleichsküste einen besonderen und seltenen Landschaftsraum dar.

Ein Strandzuwachs ist derzeit in etwa zwischen dem Küstenvorsprung des östlichen Steinwarders (nahe dem heutigen Lokal "Muschel") und dem knapp 700 m weiter ostwärts befindlichen Ende der Strandpromenade am Graswarderansatz zu beobachten sowie an der Graswarderspitze.

Abbildung 5: Die Entwicklung der Heiligenhafener Warder
(entnommen aus HESS 1992)

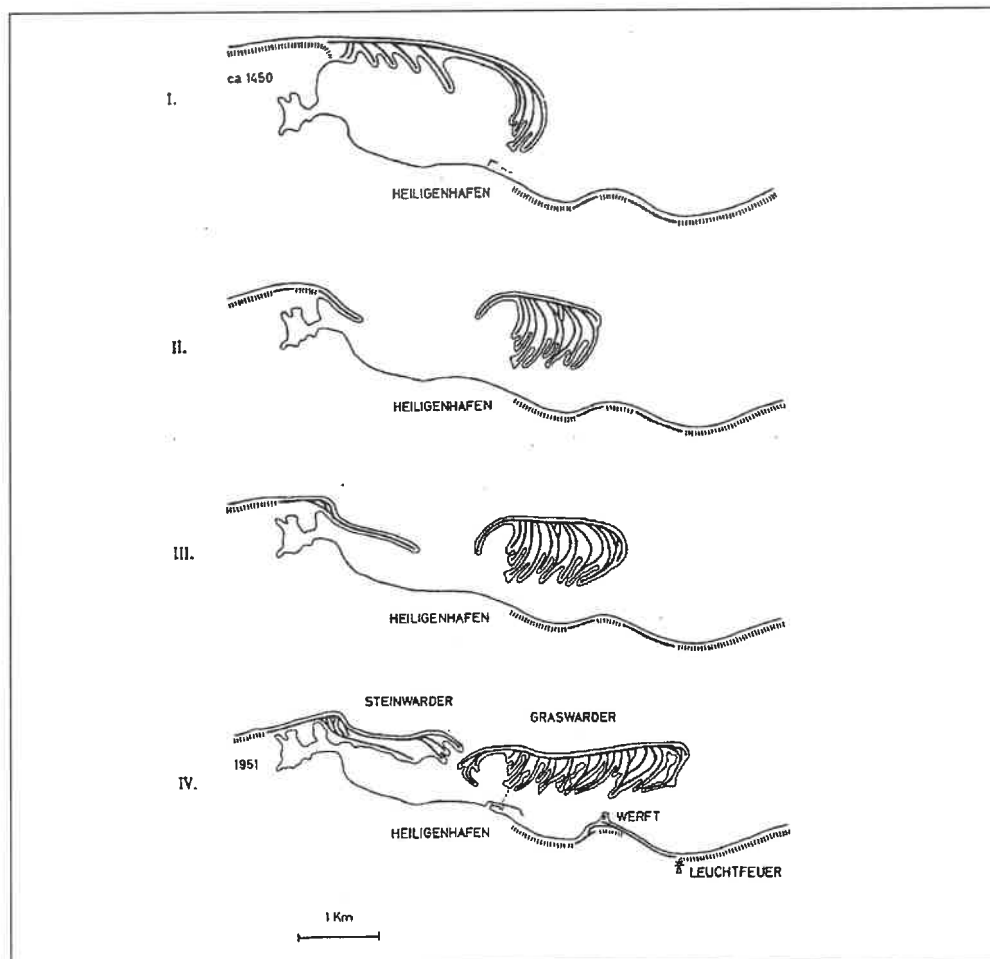


Abbildung 6: Stadtgebiet Heiligenhafen um 1950



3.3 Aktuelle Siedlungsstruktur

Im westlichen Teil des Planänderungsbereiches liegt der Dünenpark mit öffentlichen Grünflächen, Spielplatzflächen und einigen Restaurants, Imbiss-, Kiosk- und Toilettengebäuden zur Strandversorgung um die DLRG-Rettungswache. Der Bereich wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet. In diesem Bereich befindet sich auch ein als Strandsee einzustufendes Kleingewässer, dessen umgebende Flächen als Natureum für Umweltbildung genutzt werden.

Östlich des Natureums liegt ein Gehölzstreifen. Er markiert in etwa die Lage der ursprünglichen Küstenlinie des Steinwarders.

Es folgt der in den 70er Jahren aufgespülte Bereich der ehemaligen "Fischerrinne". Hier existiert noch ein weiterer, weitgehend vom Meerwassereinfluss abgekoppelter Strandsee mit Brackwasserröhrichten und schwach salzgeprägtem Grünland. Die Grünlandflächen werden als Ponyweide genutzt.

Im Anschluss folgt ein dichter Gehölzbestand (Wald, lt. Forstamt Eutin), der aus Anpflanzungen auf der Aufspülungsfläche hervorgegangen ist. Innerhalb dieser Fläche liegt eine als Seegraslagerplatz genutzte Lagerfläche.

Am östlichen Rand dieser Waldfläche verläuft ein Fußweg von der Kreuzung der Straßen Steinwarder / Graswarder zur Strandpromenade zu Einrichtungen der Strandversorgung sowie öffentlichen Toiletten. Der Fußweg trennt den Gehölzbestand vom angrenzenden Reisemobilstellplatz und öffentlichen Parkplatz vor dem Gillhus. Während die Parkplatzflächen auch noch auf den Aufspülungsflä-

chen liegen, markiert ein schmaler Streifen entlang des Jachthafens, u.a. der Standort des Gillhus, die ehemalige Küstenlinie des Graswarders (vor der Aufspülung). Dieser Bereich ist jedoch durch die Bebauung und versiegelten Flächen der Jachthafenpromenade vollständig überformt.

Neben dem Gillhus befinden sich im nördlichen Bereich des Jachthafens noch einige Holzhütten, die dem Segel-Charterbetrieb dienen, eine gewerblich genutzte Halle einer Segelmacherei sowie Gebäude mit Sanitäreinrichtungen für die Nutzer des Jachthafens. Weitere Stellplätze für die Jachthafenliegeplätze, Grillplätze und ein alter Kinderspielplatz grenzen an den asphaltierten Jachthafen-Promenadenweg. Die Bebauung ist derzeit eingeschossig, wobei das Gillhus auf einem Sockel errichtet wurde.

Südlich der Steinwarder-Dammbrücke begleiten nur vereinzelte eingeschossige Gebäude die Jachthafenpromenade, bspw. das Clubhaus des Jachtclubs (mit Gastronomie), das Sanitärgebäude 1 des Jachthafens und die ehemalige Zollabfertigung der Butterschiffe. Dazwischen befinden sich verschiedene Parkplatzebenen. Dieser Bereich nördlich der Straße Am Jachthafen ist baulich derzeit nicht eindeutig definiert.

Südlich der Straße Am Jachthafen entlang des Kommunalhafens befindet sich eine Reihe ein- und zweigeschossiger Gebäude mit vorwiegend gewerblichen und Büro-Nutzungen durch Charterfirmen, Hafenverwaltung, Wasserschutzpolizei, Zoll und Gastronomie sowie einigen Wohnungen. Vor allem der Standort der Fischerhütten fällt aus dieser städtebaulichen Situation durch seinen ungeordneten Charakter heraus. Westlich der Fischerhütten, zwischen den Straßen Am Jachthafen und Am Strande, schließt ein großer öffentlicher Parkplatz an, der auch als Festplatz genutzt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Hafenumfeld keine Raumbildung, Gestaltung und Ausstattung aufweist, die seiner Lagegunst entspricht, so dass Urlaubspotenziale nicht entsprechend aktiviert werden können. Hier sollen die Maßnahmen zur Weiterentwicklung des "Marina-Resort Heiligenhafen" ansetzen, für die der FNP geändert werden soll.

4. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

4.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der FNP hat die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele der Raumordnung gesetzt werden (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG). Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der FNP den Zielen der Raumordnung anzupassen und darf ihnen daher nicht widersprechen.

4.1.1 Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung definiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt, die für Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung wie auch für den Tourismus entsprechende Flächen zur Verfügung stellen muss.

Abbildung 7: Auszug aus dem Landesraumordnungsplan



4.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein trifft folgende Darstellungen für Heiligenhafen:

Regionale Freiraumstruktur

- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft im Bereich des Steinwarders und der Steilküste im Westen.
- Vorranggebiet für den Naturschutz im Bereich der Eichholzniederung.
- Festgesetztes Naturschutzgebiet Graswarder.
- Regionaler Grünzug im Westen im Bereich der Eichholzniederung, der Steilküste im Westen und der westlichen Landwirtschaftsflächen sowie im Osten entlang der Küste bei Strandhusen.

Regionale Siedlungsstruktur

- Heiligenhafen wird als Unterzentrum definiert.
- Als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet wird das Gebiet vom Ferienpark im Westen bis Ortmühle im Osten gekennzeichnet.
- Die Nahbereichsgrenze reicht im Norden bis zum Fehmarnsund und im Süden bis Dazendorf, Neuratjensdorf und Lütjenbrode.

Regionale Infrastruktur

- Die im Ausbau befindliche Bundesautobahn mit Anschlussstelle stellt eine überregionale Straßenverbindung dar.
- Der Kommunalhafen Heiligenhafens wird als regional bzw. überregional bedeutsamer Hafen gekennzeichnet.
- Der Jachthafen von Heiligenhafen wird als größerer Sportboothafen hervorgehoben.

Räumliche Gliederung

- Heiligenhafen zählt zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 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. Gleichzeitig soll eine stärkere Differenzierung bisher einseitiger Angebotsstrukturen erfolgen und Maßnahmen der Saisonverlängerung werden empfohlen. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Geplante Hotelstandorte sollen gut städtebaulich integriert werden und auch bei Ferienhäusern und -wohnungen wird die Beachtung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs vorgeschrieben. Dabei soll die Errichtung von Zweitwohnsitzen jedoch verhindert werden. Auch der Sportboot- und Kommunalhafen sollen weiterentwickelt und qualitätsvoll ausgebaut werden.

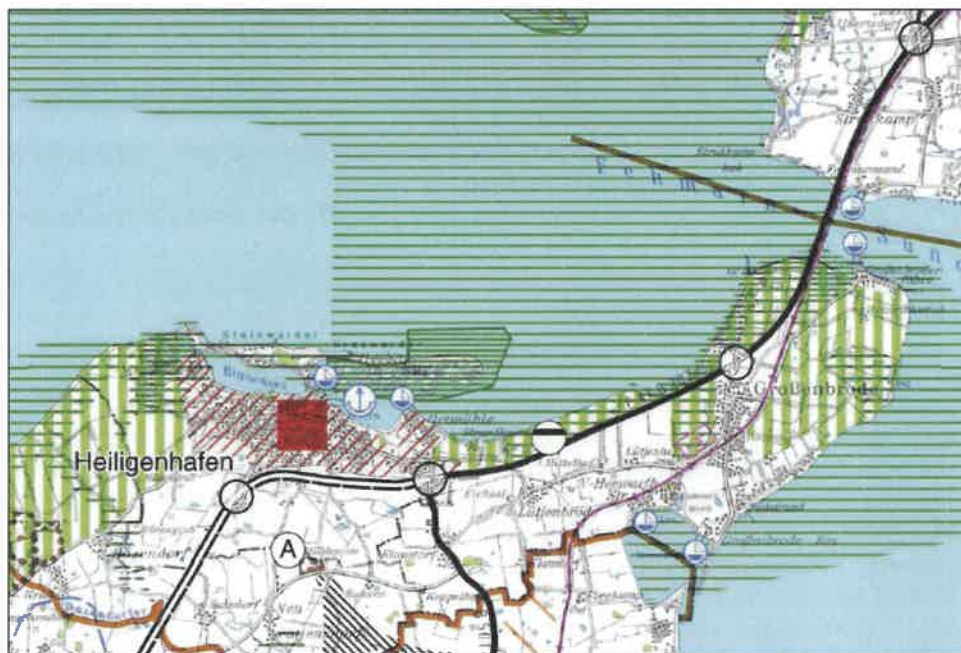
Der Regionalplan führt weiter aus, dass Handel und Dienstleistungen in Heiligenhafen in Zukunft zunehmend vom Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und der damit verbundenen Standortgunst abhängen werden. Die Vereinbarkeit von Ansiedlungsbegehren zur Einrichtung von Einzelhandelszentren außerhalb des Stadtgebietes sei daher aus raumordnerischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht unter besonderer Würdigung der Zentrenverträglichkeit im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Heiligenhafen zu prüfen.

Der Steinwarder als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfasst z.T. noch naturbetonte Lebensräume im Planungsraum. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop.

In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bei Vorhaben privater und öffentlicher Planungsträger in diesen Bereichen ist in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan



5. Fachliche Vorgaben, Planungen und Konzepte

Fachliche Planungen und Konzepte sind eine wichtige Grundlage der Flächennutzungsplanung und sind insbesondere für die Siedlungsflächenentwicklung relevant. Im Folgenden werden die fachlichen Vorgaben, Planungen und Konzepte vorgestellt, die für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Mit dem Landschaftsprogramm 1999 liegen die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes als Planungsgrundlage vor.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen werden für Heiligenhafen die Steilufer mit aktiven und inaktiven Kliffs, fluviatilen Kliffs und Seeterrassen (Typ Nr. 5) sowie die Strandwälle, Nehrungen und Außensände (Typ Nr. 6) markiert.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum werden die den städtischen Siedlungsraum im Osten, Süden und Westen umgebenden Flächen dargestellt. Ausgenommen sind hiervon die Flächen des Stein- und des Graswarders.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden die zur Eintragung in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorgesehenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete hervorgehoben.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck liegt als Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2003 vor. Die Vorgaben des Landschaftsprogramms wurden bei der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans berücksichtigt und konkretisiert.

Im Landschaftsrahmenplan ist für Heiligenhafen folgendes dargestellt:

Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems

- Der Küstenstreifen entlang der westlichen Steilküste wird als Verbundsystem ausgewiesen.
- Das NSG Graswarder und die Eichholzniederung werden als Schwerpunktbereiche dargestellt.

Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz

- Festgesetztes Naturschutzgebiet Graswarder.
- Europäisches Netz Natura 2000 (Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) im Bereich von Graswarder, Eichholzniederung und Wasserflächen der Ostsee.

- Eichholzniederung und westliche Steilküste liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Gebiete mit Erholungsfunktionen

- Die gesamte Küstenzone Heiligenhafens mit Steinwarder wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet.

Erholungsinfrastruktur

- Sportboothäfen werden für den Bereich des Jachthafens, des Vereinshafens und der Segelschule auf dem Binnensee dargestellt.
- Radfernweg und Fernwanderweg über den Steinwarder entlang der Küste.
- Naturschutzstation auf dem Graswarder.

Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

- Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte werden für den landwirtschaftlichen Raum südwestlich der Eichholzniederung dargestellt.

Gebiete von geowissenschaftlicher Bedeutung

- Eichholzniederung, Steinwarder und Graswarder werden als Strandwall-Geotop gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG (alt) dargestellt.
- Bei Dazendorf werden Wallberge (Oser) als Geotop ausgewiesen.
- Die Steilküste westlich von Heiligenhafen stellt als aktives Ostseekliff ebenfalls ein Geotop dar.

Der Landschaftsrahmenplan benennt den Graswarder als Schwerpunktbereich, die Eichholzniederung und die westlich angrenzende Steilküste als Schwerpunktbereiche und als Verbundsysteme mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Für den Steinwarder werden keine derartigen Vorgaben gemacht.

Hinsichtlich der Erholungsinfrastruktur hebt der Landschaftsrahmenplan die Sportboothäfen Heiligenhafens und die Naturschutzstation auf dem Graswarder hervor sowie einen Radfern- und Fernwanderweg, der über den Steinwarder entlang der Küste verläuft.

Die Nehrungsküste mit Stein- und Graswarder wird als zu erhaltende Landschaft mit erdgeschichtlich bedeutsamen geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen (Geotope) gekennzeichnet.

Die in den Regionalplan 2004 aufgenommenen Aussagen des Landschaftsrahmenplans nehmen an dessen Verbindlichkeit teil und werden entsprechend in der 27. Änderung des FNP beachtet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Hess 1992) stellt als Ziele für den Planänderungsbereich überwiegend die aktuell bereits vorhandenen Nutzungen dar, d.h. Sonderbauflächen zur Strandversorgung im Bereich des Dünenparks mit umgebenden Gehölz- und Grünflächen, Parkplatzflächen sowie Sonderbauflächen Sportboothafen und Hafen in den baulich bereits genutzten Bereichen.

Auf dem Steinwarder im Bereich von Gehölzflächen westlich des heutigen Reisesmobilstellplatzes wird eine geplante Sonderbaufläche Klinik dargestellt.

Entlang des Binnensees ist eine Schutzpflanzung und eine naturnahe Uferzone geplant, die durch Aufspülung entstehen soll.

Da diese Darstellungen nur zum Teil den Zielen der 27. Flächennutzungsplan-Änderung entsprechen, ist der Landschaftsplan gemäß § 9 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich ist.

5.1.2 Gebietsschutz

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst wertvolle Naturräume mit seltenen und gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften, die heute bereits naturschutzrechtlich geschützt sind. Diese Schutzgebiete wurden bei den Überlegungen zur Siedlungsentwicklung beachtet.

Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Die besonderen Erhaltungsgebiete bzw. Special Areas of Conservation (SAC) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bilden zusammen mit den besonderen Schutzgebieten bzw. Special Protection Areas (SPA) der Vogelschutzrichtlinie das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. In Heiligenhafen und den angrenzenden Flächen der Ostsee sind folgende Gebiete zu beachten:

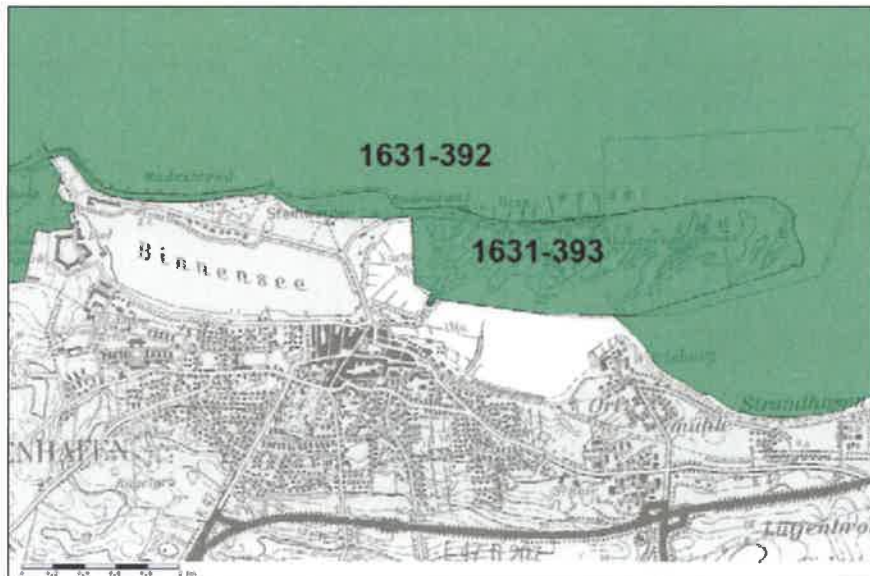
(SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392)

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

(SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393)

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

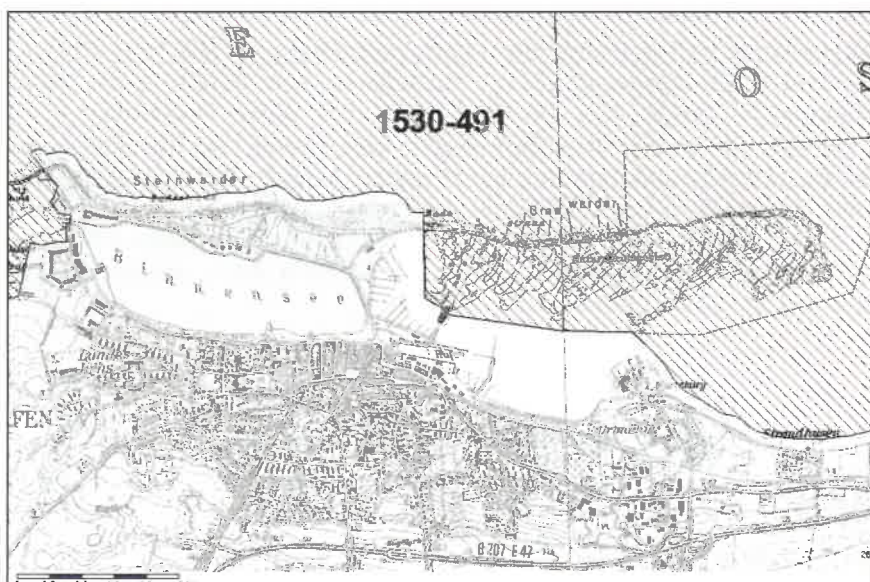
Abbildung 9: Ausschnitt der SAC-Gebiete 1631-392 und 1631-393



(SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491)

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

Abbildung 10: Ausschnitt des SPA-Gebietes 1530-491



Gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Naturschutzgebiete

Östlich des Steinwarders, außerhalb des Plangebietes, liegt das ca. 229 ha große Naturschutzgebiet Graswarder/Heiligenhafen. Das Gebiet umfasst den von Westen nach Osten wandernden Nehrungshaken Graswarder mit Strandwällen, flachen Dünen, Salzwiesen, flachgründigen Strandseen sowie unmittelbar angrenzende Watt- und Wasserflächen der Ostsee. Es wurde am 28.03.1968 mit Wiederholung am 29.12.1987 durch Landesverordnung zum Naturschutzgebiet erklärt (zuletzt geändert am 04.11.1996).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Landesnaturschutzgesetz

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, sublitorale Sandbänke der Ostsee oder artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillbereiche im Meeres- und Küstenbereich, natürliche und naturnahe Kleingewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation (bspw. Röhrichte).

Im Zuge des Planverfahrens zur 27. Änderung des FNP erfolgte eine flächendeckende Kartierung der landseitigen Biotope im Planänderungsbereich, darunter auch der nach Landesnaturschutzrecht besonders geschützten Biotope.

Gemäß der Bescheide vom 14.02.2008 und vom 27.08.2008 sind nach Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet die in den Abbildungen 11 und 12 markierten Flächen als gesetzlich geschützte Biotope zu beachten.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG können von den oben genannten Verboten Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Weiterhin können Befreiungen von den oben genannten Verboten gemäß § 67 BNatSchG gewährt werden. Für das südliche Baugebiet Dünenpark wurde im Rahmen der parallel durchgeführten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und mit Schreiben vom 27.08.2009 erteilt. Hierin wird geregelt, dass der Bereich des gesetzlich geschützten Biotops als Grundstücksfreifläche gesichert wird.

Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU
(Stand 08.02.2008)

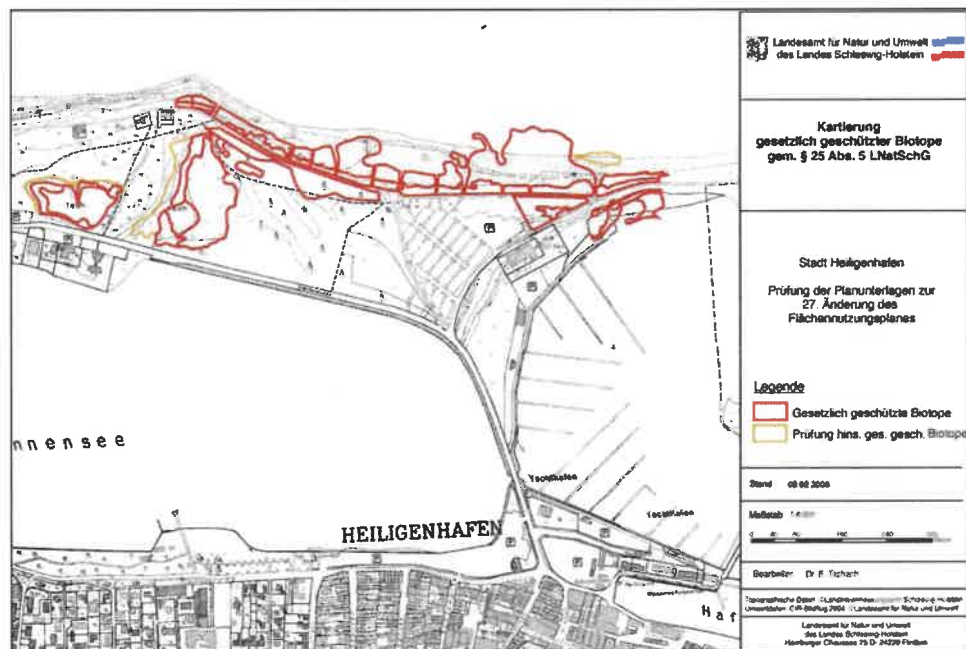
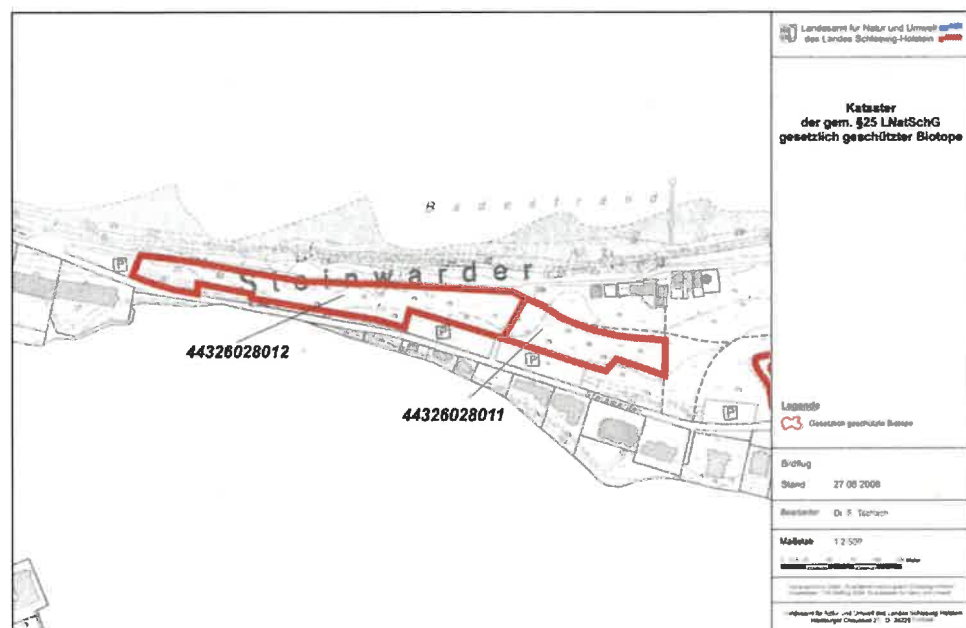


Abbildung 12: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU
(Stand 27.08.2008)



5.1.3 Wald

Laut Schreiben des Forstamtes Eutin vom 10.10.2007 sind die Gehölzbestände auf der ehemaligen Aufspülungsfläche des Steinwarders zwischen verbliebenem Strandsee im Bereich der ehemaligen "Fischerrinne" und dem Reisemobilstellplatz Wald. Diese Waldfläche hat keine weitere besondere Funktion als Schutz- oder Erholungswald.

§ 4 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) regelt, dass die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes angemessen berücksichtigen sollen. Sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann.

Gemäß § 9 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Wird die Umwandlung von Wald genehmigt, besteht die Verpflichtung eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung). Die Genehmigung schließt die Genehmigung von Eingriffen nach Landesnaturschutzgesetz ein.

Insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m vom Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen).

5.2 Wasser

5.2.1 Wasserschutzgebiete

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

5.2.2 Nutzungsverbot an der Küste

An der Küste besteht gemäß § 78 Landeswassergesetz (LWG) grundsätzlich ein Nutzungsverbot, von dem unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können. Weiterhin sind die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste sowie die Nutzung der Deiche gemäß §§ 70 und 77 genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

5.2.3 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meereschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 28.05.2008 und vom 12.07.2010 liegt das gesamte Plangebiet aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zwischen etwa +1,00 m NN und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den

Dünenkämmen von +3,50 m NN im hochwassergefährdeten Bereich von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche) und kann bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Deshalb ist es notwendig, den gesamten Geltungsbereich in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur für Überflutungsgefahr kenntlich zu machen.

Zum Hochwasserschutz nennt § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Den Hochwasserschutz regeln die §§ 72 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Darstellung von Siedlungsflächen und Siedlungsentwicklung in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf den Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung, der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN +3,50 m angelegt werden, um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN +3,50 m liegen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt werden. In diesem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NN liegend, ausgeschlossen werden.
- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste sollte jederzeit durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- 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 mindestens NN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche 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.

5.2.4 Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz

Abweichend von § 61 Bundesnaturschutzgesetz regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz, dass bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. An den Küsten ist abweichend ein Abstand von mindestens 100 m von der Küstenlinie einzuhalten. An der Ostsee ist die Küstenlinie als mittlerer Wasserstand definiert. Diese Vorgaben gelten nicht für öffentliche Häfen oder Sportboothäfen.

Die Gewässerschutzstreifen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und sind im Außenbereich entlang des Binnensees und der Ostseeküste zu beachten. Entsprechend entfaltet die Regelung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. beplante Bereiche gemäß § 30 BauGB keine Wirkung mehr.

Ausnahmen vom oben genannten Verbot können gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG zugelassen werden. Für Baugebietsausweisungen im FNP, die den Gewässerschutzstreifen tangieren, wurden bereits vor der Gesetzesänderung, wonach der Gewässerschutzstreifen nur noch im Außenbereich zu beachten ist, entsprechende Anträge auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und liegen mit Schreiben vom 13.02.2009 vor.

6. Kommunale Entwicklungsfaktoren und Entwicklungsziele

Die hier verfolgte 27. Änderung des Flächennutzungsplans soll maßgeblich den Tourismus und Fremdenverkehr als bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Stadt Heiligenhafen stärken. Als Grundlage für die Einordnung der auf die Förderung des Tourismus und Fremdenverkehrs ausgerichteten Planung erfolgt an dieser Stelle ein Ausblick auf die landesweiten touristischen Leitziele sowie eine Einordnung der Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

6.1 Touristische Leitziele auf Landesebene

In den vergangenen Jahren wurden auf Landesebene verschiedene Studien zum Tourismus, einem der wichtigsten Wirtschaftszweige Schleswig-Holsteins, erstellt.

Das INSTITUT FÜR TOURISMUS- UND BÄDERFORSCHUNG IN NORDEUROPA GMBH (N.I.T.) stellte in seiner "Marktanalyse Schleswig-Holstein-Tourismus" 2001 u.a. fest, dass das Beherbergungsgewerbe bislang durch eine Dominanz der Anbieter der Parahotellerie gekennzeichnet ist, d.h. Appartements, Ferienhäuser und Ferienwohnungen überwiegen.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass die Gästezahlen in der Vergangenheit landesweit nach Jahren des Rückgangs wieder zunahmen, und zwar oft um ein Vielfaches höher, als die entsprechenden Entwicklungen bei Betriebs- und Bettenstruktur. Als Trend wurde hier vor allem die sehr gute Übernachtungsentwicklung in Hotels identifiziert.

Beim Vergleich der verschiedenen Regionen in Schleswig-Holstein wurde weiter festgestellt, dass insbesondere bei den Ostseeanliegern Plön und Kreis Ostholstein nur eine relativ verhaltene Entwicklung der Bettenzahlen stattfand.

Die Gutachter halten fest, dass der Anteil der Stammgäste, die in Schleswig-Holstein Urlaub machen, fast 60 % beträgt. Gleichzeitig betonen sie jedoch auch, dass eine neue Gewichtung und Orientierung bei den Zielgruppen gefragt ist und die Bedienung differenzierterer Ansprüche der Reisegäste eine zunehmende Rolle spielt.

Die Prognosen der Studie gehen dahin, dass beim Urlaubswohnen auf mehr Qualität zu setzen ist. Im Bereich der Urlaubsunterkünfte ist mit weiter steigenden Marktanteilen der Hotels zu rechnen. Ebenfalls Zukunftspotenzial zeigt sich für die mehr individuellen Wohnformen in Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Kernpunkte sind, dass Qualität, Komfort und Individualität der Angebote die Nachfrage-Entwicklung bestimmen werden.

Dabei wird deutlich herausgestellt, dass im nationalen wie internationalen Wettbewerb um die Urlaubsgäste Abwarten keine gute Strategie ist. Vielmehr entscheidet neben der Basisattraktivität vor allem ein präzises Kapazitätsmanagement, ein wirkungsvoller Vertrieb und eine dynamische Kundenorientierung, die sich nicht auf aktueller Zufriedenheit der Nutzer ausruht, sondern ihre Produkte ständig optimiert, darüber wie die Wachstumschancen im Tourismusmarkt genutzt werden (N.I.T. 2001).

Diese Einschätzung bestätigt auch das "Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein" von ROLAND BERGER STRATEGY CONSULTANTS (2006) und empfiehlt eine Fokussierung auf Qualitätstourismus und bestimmte Zielgruppen.

Qualitätstourismus bedeutet dabei:

- Qualitativ hochwertige Destination, aber keine Luxuspositionierung,
- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis, aber kein billiges Reiseziel.

Als strategische Stoßrichtung empfehlen die Gutachter die Fokussierung auf die drei ökonomisch attraktivsten Zielgruppen:

- Anspruchsvolle Genießer,
- Familien mit kleinen Kindern (unter 14 Jahre) und mittlerem/hohem Einkommen sowie
- Best Ager (56 bis 75 Jahre).

Diese drei Zielgruppen repräsentieren rund zwei Drittel des touristischen Marktvolumens von Privatreisenden in Schleswig-Holstein.

Als kurzfristige Ziele nennt das Gutachten landesweit den Stopp des Abwärtstrends bei den Übernachtungen und ein Halten des positiven Trends bei den Ankünften. So soll eine Konsolidierung des Kerngeschäfts beginnen.

Mittel- bis langfristige werden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Deutliche Aufwertung und Modernisierung des touristischen Angebots, vor allem der Infrastruktur,
- Steigerung des Anteils der Touristen aus den drei Zielgruppen,
- Zufriedenheit der Gäste vor Ort verbessern, insbesondere die der drei Zielgruppen.

Damit wird in Zukunft auch eine Neuausrichtung der Förderpolitik einhergehen.

6.2 Wirtschaftsschwerpunkt Tourismus in Heiligenhafen

Die ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH führt hierzu auf ihrer web-side aus, dass der Wirtschaftsfaktor Tourismus eine entscheidende Bedeutung für die Beschäftigung und das Einkommen der Bevölkerung im Landkreis Ostholstein hat:

- Jährlich werden mehr als 30 % der Bruttoumsätze aller Wirtschaftszweige durch Tourismus erzielt.
- Rund 1,6 Millionen Urlauber besuchen den Kreis Ostholstein (etwa 9,5 Millionen Übernachtungen).
- Etwa 10% der Beschäftigten aller Wirtschaftszweige sind im Gastgewerbe tätig.

Hinzu kommen die Beschäftigungs- und Einkommenseffekte für zahlreiche vom Tourismus profitierende Wirtschaftszweige wie Handel, Handwerk, Landwirtschaft, Dienstleistungs- und Verkehrsunternehmen (EGOH 2008).

Auch die wirtschaftliche Prosperität und Entwicklung der Stadt Heiligenhafen ist geprägt vom Wirtschaftszweig Tourismus und aufgrund des Fehlens weiterer größerer Arbeitgeber in der Region stark vom Tourismus abhängig. Mit dem drittgrößten Jachthafen in Schleswig-Holstein (rd. 1.000 Liegeplätze), dem Kommunalhafen und seiner direkten Lage an der Ostsee mit Strand, Bademöglichkeiten und Warderlandschaft ist Heiligenhafen eindeutig maritim-touristisch geprägt. Die diversen Angebote im Wassersport, u.a. die größte Charterflotte an der Ostsee, zeichnen Heiligenhafen mit attraktiven Anziehungspunkten für den Tourismus bereits heute aus.

Für die zukünftige Standortentwicklung und Arbeitsmarktpolitik der Stadt liegt ein Schwerpunkt auf der Förderung einer zukunftsfähigen Tourismuswirtschaft, die im regionalen bis internationalen (nach Skandinavien orientierten) Wettbewerb den Anschluss hält.

Neben dem Beherbergungsgewerbe, das die Unterbringung von Besuchern und Gästen sichert, partizipieren an den Umsätzen aus dem Tourismus auch Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Service- und Dienstleistungen.

Mit dem Jachthafen hängt ein umfangreicher Kreis von spezialisierten Gewerbebetrieben (Segelmacherei u.a.) und Dienstleistern (Charterfirmen, Segelschule u.a.) zusammen. Diese Angebote sollen nicht nur erhalten, sondern durch weitere Profilierung und Bündelung in einem Wassersportzentrum mit davon zu erwartenden Synergieeffekten auch erweitert und ausgebaut werden.

Auch der Kommunalhafen mit Bedeutung als Fischereihafen, Fischanlandeplatz, Umschlagplatz für Getreidehandel und Ausgangsort für Ausflugsschiffahrt und die Hochseeangelflotte übernimmt eine wichtige Rolle als Besuchermagnet. Hier konzentriert sich u.a. ein Teil des gastronomischen Angebotes der Stadt. Die Lagegunst dieses Standortes wird derzeit jedoch noch nicht voll ausgenutzt.

Die weitere, auch wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Heiligenhafen hängt maßgeblich von einer Qualifizierung dieser touristischen Angebote ab.

Um ein weiteres Absinken der Gäste- und Übernachtungszahlen zu vermeiden, ist es u.a. erforderlich, neue, qualitativ hochwertige Unterkunftsangebote zu schaffen.

6.2.1 Beherbergung

Ankunfts- und Übernachtungszahlen, Betriebe und Betten, Auslastung

Die Ostseeküste in Schleswig-Holstein ist traditionell eine der nachfragestärksten Urlaubsdestinationen in Deutschland. Die Ankunfts- und Übernachtungszahlen sind über den Zeitraum 1998 bis 2005 relativ stabil geblieben. In der Saison 1989/99 und 1999/2000 wurden leichte Zuwächse, in der Saison 2000/01 und 2003/04 leichte Rückgänge verzeichnet. Die Zahl der Betriebe und die Anzahl der Betten sind seit 1998 auf hohem Niveau stabil. 2006 wurden 1.578 Betriebe und 75.286 Betten statistisch erfasst. (TOURISMUSBAROMETER 2005 und STATISTIKAMT NORD 2007).

Heiligenhafen verzeichnet demgegenüber in den letzten Jahren eine abnehmende Zahl der Betriebe und der Betten. 2007 gab es noch 547 touristische

Betriebe in Heiligenhafen (2003: 623). Der Großteil davon sind 479 Unterkunftgeber für Ferienwohnungen, darunter auch Vermietungsbüros, die eine große Anzahl von Unterkünften vermitteln. Privatvermieter stellen 35 Betriebe, Hotels sind mit 11 Betrieben vertreten.

Die Gesamtzahl aller in Heiligenhafen zur Verfügung stehenden Ferienappartements / Zimmer beträgt ca. 2.500, wobei hiervon nur ein geringer Anteil Hotelkapazitäten sind.

Insgesamt verfügt Heiligenhafen 2007 über 6.849 Betten. Ferienwohnungen generieren davon 85,5 Prozent, das entspricht 5.851 Betten. Die elf Hotelbetriebe stellen demgegenüber nur 483 Betten bzw. 7,1 Prozent. Weitere 244 Betten oder 3,6 Prozent verteilen sich auf Privatvermieter. Die restlichen Betten verteilen sich auf Bauernhöfe (171 Betten/ 2,5 Prozent), Pensionen (55 Betten/ 0,8 Prozent), Jugendherberge (30 Betten/ 0,4 Prozent) und Gasthöfe (15 Betten/ 0,2 Prozent). (UNTERKUNFTSARTEN-STATISTIK HEILIGENHAFFEN 2007).

Die Zahl der Ankünfte in Heiligenhafen hat sich in den Jahren 2006/ 2007 auf knapp 60.000 stabilisiert. In den Jahren zuvor wurden jedoch stetig Rückgänge verzeichnet. So sank die Zahl der Ankünfte von 68.515 im Jahr 1996 auf 56.575 im Jahr 2004.

Die Übernachtungszahlen nahmen ebenfalls, auch in Folge des allgemeinen Trends zu kürzeren Aufenthalten, stetig ab. Wurden im Jahr 1996 noch 578.106 Übernachtungen in Heiligenhafen verzeichnet, waren es im Jahr 2006 nur noch 434.816. Damit musste Heiligenhafen einen Nachfrageverlust bei den Übernachtungen von nahezu einem Viertel hinnehmen (-24,8 Prozent).

Unter der Annahme, dass die Betriebe 365 Tage im Jahr geöffnet sind, verzeichneten die Unterkünfte insgesamt in Heiligenhafen 2006 lediglich eine Bettenauslastung von 16,4 Prozent. Die Auslastung der Hotels lag bei 14,2 Prozent. Die Auslastung der Ferienwohnungen betrug lediglich 13,4 Prozent. Zum Vergleich betrug die Auslastung aller Betriebe an der Ostsee in Schleswig-Holstein durchschnittlich 31,0 Prozent. Die Auslastung der Hotels lag bei 41,3 Prozent, die Ferienzentren/ -häuser und -wohnungen erreichten noch 25,1 Prozent. Die durchschnittliche Auslastung im gesamten Land Schleswig-Holstein lag bei 31,4 Prozent.

Hotellerie

Heiligenhafen weist ein geringes Angebot an klassifizierten Hotelbetrieben auf. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband bietet den Hotels an, sich auf freiwilliger Basis nach den Richtlinien des DEHOGA klassifizieren zu lassen. Lediglich zwei der elf Hotelbetriebe in Heiligenhafen sind entsprechend der Klassifizierung des DEHOGA mit jeweils drei Sternen (Quelle: Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. www.hotelsterne.de) ausgezeichnet und dem mittleren Angebotssegment zuzuordnen. Klassifizierte Hotelbetriebe im höherwertigen Segment (ab Vier-Sterne) fehlen entsprechend.

Im Bereich der Hotellerie, insbesondere im Segment der gehobeneren Hotellerie besteht dementsprechend in Heiligenhafen ein großes Defizit beim Angebot.

Die gelisteten Hotelbetriebe sind in erster Linie kleine, familiengeführte Hotelbetriebe mit max. 50 Betten. Diese Betriebe sind nicht gruppentauglich und schwer über Reiseveranstalter zu vermarkten. Dies hat sich in der Vergangenheit bereits als Nachteil erwiesen, weil die Unterbringungsmöglichkeit von Gruppen dadurch äußerst beschränkt ist und Anfragen i.d.R. negativ beschieden werden mussten.

Die beiden einzigen, größeren Betriebe sind das Strandhotel, ein Apartmenthotel mit 75 Apartments und ca. 300 Zimmern und das Hotel Gremersdorf mit 120 Betten, das allerdings bereits einige Kilometer außerhalb liegt. Auch im näheren Umfeld von Heiligenhafen gibt es keine größeren Hotels im gehobeneren Bereich, dergleichen findet sich erst wieder auf der Insel Fehmarn.

Der Hotelbereich ist damit sowohl quantitativ als auch qualitativ ausbaufähig, um mittel- bis langfristig neue Zielgruppen für Heiligenhafen zu gewinnen.

Parahotellerie

Die Klassifizierungsmaßnahmen im Bereich Ferienwohnungen sind demgegenüber bereits erfolgreicher verlaufen. Insgesamt sind 643 Ferienwohnungen in Heiligenhafen entsprechend der Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes e.V. ausgezeichnet (Stand: November 2007). Dies entspricht ca. 25 Prozent aller Ferienwohnungen. Davon gehören 25 Prozent dem 2-Sterne-Segment, 68 Prozent dem 3-Sterne-Segment und 5 Prozent dem 4-Sterne-Segment an. Acht weitere Betriebe wurden mit 1-Stern und zwei mit 5-Sternen ausgezeichnet (TOURISMUS-SERVICE HEILIGENHAFFEN 2007).

Die Ferienwohnungen und Privatunterkünfte stellen zusammen mehr als 6.000 Betten und somit 89 Prozent des Gesamtbettenangebotes in Heiligenhafen. Dabei ist aber weiterhin festzustellen, dass die Ferienwohnungsangebote hauptsächlich für Gruppen oder Familien mit 3 bis 4 Personen zugeschnitten sind. Gerade mal 11 Ferienwohnungen bedienen größere Gruppen von 6 bis 11 Personen (TOURISMUS-SERVICE HEILIGENHAFFEN 2007).

Im Bereich Ferienwohnungen und Privatquartiere sind daher weitere Qualifizierungsmaßnahmen und qualitative Verbesserungen vor allem in Richtung 4- und 5-Sterne-Bereich sowie auch Angebotsausweitungen auf größere Gruppen anzustreben.

Zielstellung für die Beherbergung

In Auswertung dieser Zahlen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass in Heiligenhafen

- im höherklassigen und Gruppenkapazitäten aufnehmenden Hotelbereich ein Bedarf vorhanden ist und
- der Immobilienmarkt an Ferienwohnungen im vorhandenen Qualitätssegment zwar gesättigt ist, sowohl im höherklassigen Segment als auch in Ausrichtung auf größere Gruppen jedoch ebenfalls Bedarfe vorhanden sind.

Um ein weiteres Absinken der Gäste- und Übernachtungszahlen zu vermeiden, ist es erforderlich neue, qualitativ hochwertige Unterkunftsangebote zu schaffen und dafür entsprechende Siedlungsentwicklungsflächen vorzusehen.

Hotellerie

Es werden drei Hotelstandorte angestrebt. Ein kleineres Stadthotel in der 3-Sterne-Kategorie soll am Kommunalhafen entstehen. Die attraktive und zentrale Lage nimmt dabei bewusst gewisse mit dem Hafengewerbe und dem Fischereibetrieb zusammenhängende Störungen in Kauf, geben sie dem Hotel doch gleichzeitig auch ein unverwechselbares und angestrebtes Ambiente. Der Standort wäre u.a. für die Unterbringung von Reisegruppen geeignet.

Zwei weitere Hotelprojekte werden im Bereich des geplanten Seebrückenvorplatzes am Ende der Seebrückenpromenade vorgesehen. Hierbei soll es sich gemäß Masterplankonzept um ein 4-Sterne-(Superior)-Hotel und ein 3-Sterne-Lifestyle-Hotel handeln.

Parahotellerie

Konfliktpunkt bei der Umsetzung der Zielstellung innerhalb des vorhandenen Angebotes an Ferienwohnungen ist vor allem die große Eigentumsanlage mit Ferien- und wahrscheinlich auch Zweitwohnungen im Ostsee-Ferienpark. Hier existieren 1.694 Apartments, alle als Eigentumswohnungen einzelner Eigentümer, ohne einen die Anlage im Komplex vermarktenden oder bewirtschaftenden Betreiber. Entsprechend ungünstig sind die Realisierungschancen für eine Aufwertung dieser Anlage, weil dafür eine Abstimmung der Vielzahl an Einzeleigentümern unmöglich ist.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel trotzdem eine Angebotserweiterung in qualitativ hochwertiger Richtung des 4- und 5-Sterne-Bereichs auch bei den Ferienwohnungen einzuleiten, verfolgt die Stadt Heiligenhafen eine moderate Ausweisung neuer Standorte für Ferienwohnungen vor allem im Hafen- und Jachthafenumfeld. Hierdurch sollen auch neue Ansprüche bedient werden, die sich im Segel- und Jachtsport in den vergangenen Jahren entwickelt haben und aus der Nachfrage von hafennah vorhandenen Ferienwohnungen in Kombination mit Bootsliegeplätzen bestehen. Besonders Großgruppen, die Boote für 3-4 Tage als Event chartern, suchen eine attraktive Unterbringung abseits der Boote. Außerdem wird allgemein ein entsprechendes, gehobenes Unterbringungsangebot von einem 5-Sterne Jachthafen, wie Heiligenhafen es ist, inzwischen erwartet.

Da sich Hotelanlagen in der Realisierung zu einem wesentlichen Teil über Apartments und Ferienwohnungen finanzieren ist für die beiden Hotelanlagen am Seebrückenvorplatz auch ein Anteil im Segment der Parahotellerie vorgesehen.

6.2.2 Tagesgäste

Einen weiteren wichtigen Anteil im Tourismusgeschäft stellen Tagesgäste dar. Die Zahl der Tagesbesucher wird für Heiligenhafen im Jahr auf ca. 250.000 geschätzt. Davon sind etwa 70.000 Angler, ca. 30.000 Aufenthalte von Reisemobilisten und ca. 25.000 Gastliegerübernachtungen im Jachthafen. Weitere Auf-

enthalten resultieren aus den rund 1.000 festen Liegeplätzen für Segel- und Motorjachten (Zahlen von 2005).

Tagesreisende machen entsprechend einen wichtigen Anteil am Tourismusgeschäft aus. Sie geben im Durchschnitt am Tag 28,50 € aus (Tagesreisen der Deutschen, dwif, 2005). Auch im Hinblick auf diese Besuchergruppe ist daher die touristische Infrastruktur zu verbessern. Dazu gehören insbesondere Angebote in der Gastronomie wie Restaurants und Cafes, bei Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, attraktive lokale Transportmöglichkeiten, Unterhaltungs-, Sport- und Spielangebote.

Gastronomische Angebote konzentrieren sich derzeit auf das unmittelbare Umfeld des Kommunalhafens und die Altstadt und sind entlang der Jachthafenpromenade erst punktuell vertreten. Zusätzliche Angebote werden vor allem entlang der geplanten Seebrückenpromenade zwischen Jachthafen und Seebrückenvorplatz mit ErlebnisSeebrücke angestrebt, die einen neuen Anziehungs- und Schlusspunkt der Achse Altstadt – Jachthafen – Ostsee bilden soll.

Im Bereich der Seebrückenpromenade sind zudem Einzelhandelsangebote geplant. Angestrebt wird dabei vor allem der Verkauf von hochwertigen Warenangeboten. Hierdurch erhält der Bereich zwischen Jachthafen und Ostsee eine weitere Anziehungsfunktion für Touristen.

Im Bereich Dünenpark am Westrand des Plangebietes herrscht derzeit, bedingt durch Leerstand und völlig heruntergewirtschaftete Angebote für Gastronomie und Strandversorgung, ein desolates Ambiente.

Um die Gefahr eines sozialen Brennpunkts nicht aufkommen zu lassen und die mit öffentlichen Mitteln geförderte Promenade in diesem Abschnitt wieder in ein angemessenes Umfeld einzubetten, hat die Stadt Heiligenhafen die Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG. gegründet, die die privaten Grundstücke aufkaufen, neu ordnen und mit qualifiziertem Baurecht aufwerten soll.

So sollen in der Nähe des Strandes wieder qualitätvolle Einrichtungen für Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen entstehen.

6.2.3 Reisemobiltourismus

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Stadt Heiligenhafen eine Fläche planungsrechtlich vorbereitet, die dem Ausbau des Reisemobiltourismus dienen sollte. Diese Flächenausweisung soll im Zusammenhang mit den nun im Hafenumfeld anvisierten Tourismus-Projekten an einen anderen Standort verschoben werden.

Der Reisemobilstellplatz soll nun auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des FNP, voraussichtlich südlich des Binnensees verlagert werden. Eine Einbindung des etablierten Reisemobilstandorts in das Konzept des "Marina-Resort-Heiligenhafen" ist aufgrund der städtebaulichen Prägung einer solchen Anlage nicht möglich und mit der geplanten hochwertigen Hotel- und Ferienwohnungsnutzung nicht zu vereinbaren.

6.2.4 Wassersport

Der Stadthafen von Heiligenhafen, auch Marina Heiligenhafen genannt, verfügt über rund 1.000 Liegeplätze für Segel- und Motorjachten und ist damit der drittgrößte Jachthafen in Schleswig-Holstein. Er ist mit 5 Sternen klassifiziert. Hier ist auch die größte Charterflotte an der Ostsee zu Hause mit ca. 170 Jachten.

Im Segel- und Jachtsport haben sich wie oben bereits geschildert seit einigen Jahren neue Ansprüche an eine Kombination von Bootsliegeplätzen mit hafen-nah vorhandenen Ferienwohnungen entwickelt. Potentielle Nutzer sind Gäste, die nicht an Bord schlafen möchten oder aus Platzmangel nicht an Bord schlafen können, die aber trotzdem nicht auf die Atmosphäre und Nähe des Jachthafens verzichten möchten. In diesem Zusammenhang besteht für die den Jachthafen betreibenden Heiligenhafener Verkehrsbetriebe bislang die Schwierigkeit, insbesondere Großgruppen, die Jachten für 3-4 Tage als Event chartern, eine attraktive Unterbringung abseits der Boote zu bieten. Allgemein wird ein entsprechendes Unterbringungsangebot von einem 5-Sterne-Jachthafen inzwischen erwartet. Beispiele in anderen Kommunen, die über ein entsprechendes Angebot verfügen, zeigen eine sehr gute Auslastung dieses neuen Marktsegments.

Entsprechend ist ein Planungsziel, im unmittelbaren Hafenumfeld dem Jachthafen zugeordnete Ferienwohnungen zu schaffen. Ermöglicht werden soll dies einerseits durch Ausbau, Umbau und Aufstockung vorhandener Gebäude, andererseits durch den Neubau von Ferienhäusern und -wohnungen im Umfeld des Gillhus.

Um den Jachthafen gruppieren sich weitere spezialisierte Service- und Dienstleistungsangebote wie Segelmacherei, Motoreninstandsetzung, Werftbetrieb, Charterfirmen, Bootsverkauf, Schulungsangebote oder Gastronomie. Diese Angebote sollen nicht nur erhalten, sondern durch weitere Profilierung und Bündelung in einem Wassersportzentrum mit davon zu erwartenden Synergieeffekten auch erweitert und ausgebaut werden. Hierfür ist insbesondere der Bau einer Maritimhalle, u.a. für die Ausstellung und den Verkauf von Jachten, vorgesehen. Weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen als Schulungs- und Segelzentrum. Die Option, den "Bootsverkauf" mit der Lage am Wasser zu kombinieren, bietet neue Vermarktungsstrategien und wird als verkaufsfördernd eingeschätzt.

Zusammen mit den oben genannten Maßnahmen soll durch die Schaffung eines Museumshafens mit Liegeplätzen für Oldtimer die Attraktivität der Fläche zwischen dem Kommunalhafen und dem Jachthafen, die ihre touristische Attraktivität bislang vor allem aus den angrenzenden Häfen bezieht, gesteigert und profiliert werden. Hierfür ist der Ausbau einer Jachthafenmole Ost vorgesehen.

6.2.5 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten

Im August 2008 erfolgte durch die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG eine Untersuchung zu den geplanten Beherbergungskapazitäten, welche die vorangestellten Punkte noch einmal zusammenfassend beurteilt. Die Bewertung der Marktentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Ferienwohnungen und -häuser zählen zur beliebtesten Unterkunftsart in den deutschen Küstenreiseregionen. Kennzeichnend für den Markt der Ferienwohnungen/-häuser ist eine private Vermieterstruktur. Zunehmend wird der Markt allerdings von großen Vermietungsgesellschaften, wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst, die für eine Professionalisierung des Marktes sorgen.

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Markt für Ferienwohnungen und -häuser:

- Die Beliebtheit von Ferienhäusern als Unterkunftsart steigt.
- Die deutschen Küstenregionen stehen in der Beliebtheit der Urlaubsziele für Ferienhäuser an erster Stelle. Rund 80% der Befragten bevorzugen ein Urlaubsdomizil am Meer, am Strand oder an einem See. Feriendomizile auf dem Land oder in den Bergen sind dagegen weniger gefragt.
- Die Reisezeiten werden kürzer, dafür steigt die Urlaubshäufigkeit.
- Erwartet wird eine komplette, moderne und großzügige Ausstattung zu einem günstigen Preis.
- Individuelle Raumkonzepte nehmen an Bedeutung zu, um nicht nur Familien sondern auch z.B. gemeinsam reisenden Paaren oder kleinen Gruppen mit bis zu 6 Personen eine adäquate Unterkunft anbieten zu können.

Der Hotelmarkt ist gekennzeichnet durch einen starken Wettbewerbsdruck. Während in den vergangenen Jahren vor allem an der Ostseeküste Mecklenburg Vorpommerns moderne Hotels entstanden, wurden an der Ostseeküste Schleswig-Holstein kaum neue Hotels gebaut. Zusätzlich unterließen viele Hoteliers in Schleswig-Holstein notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Durch die konsequente Umsetzung des Landestourismuskonzeptes Schleswig-Holsteins von 2006, das unter anderem ein Ansiedlungsmanagement für Hotels beinhaltet, wird mit einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes in den nächsten 3 bis 5 Jahren gerechnet.

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Hotelmarkt:

- Das Anspruchsniveau der Gäste steigt aufgrund umfassender Reiseerfahrungen. Nach einer Studie von TNS Infratest und Expedia.de steigen 48 % der deutschen Urlauber bereits in 4- und 5-Sterne-Hotels ab.
- Eine klare Zielgruppenfokussierung ist notwendig, um den individuellen Gästeanforderungen gerecht zu werden.
- Attraktive Zusatzangebote z. B. in Form von zeitgemäßen Gesundheits- und Wellnessseinrichtungen werden von den Gästen innerhalb des Hotels erwartet und nicht (nur) als Solitärangebot am Ort.
- Zusatzangebote lassen sich in der Regel nur in größeren Betrieben (ab ca. 100 Zimmern) wirtschaftlich betreiben. Größere Betriebe haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie für Gruppenreisende und Geschäftsreisende (Tagungen) geeignet sind und erfolgreich mit Reiseveranstaltern kooperieren können.

Die Marktanalyse für Heiligenhafen zeigt, dass

- seit 2001 die Anzahl der Anbieter und der Betten im regionalen Vergleich überdurchschnittlich zurückgegangen ist.
- Bezogen auf die Betriebsarten ist der Anteil der Ferienwohnungen überrepräsentiert, während der Anteil an Vollhotels und Ferienhäuser deutlich unter dem der Vergleichsregionen/-orte liegt.

- Insgesamt entspricht die Beherbergungsstruktur überwiegend nicht mehr den heutigen Gästeansprüchen und Markterfordernissen (geringer Klassifizierungsanteil, überwiegend kleine 1-2 Raum Ferienwohnungen, hoher Anteil von Privatvermietern).

Als Handlungsbedarf für Heiligenhafen wird die Entwicklung höherwertiger Beherbergungsbetriebe herausgestellt:

- Die wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Ansprache von neuen Zielgruppen sind adäquate Beherbergungsbetriebe. Es besteht ein dringender Bedarf an zeitgemäßen und kapazitätsstarken Unterkunftsbetrieben im höherwertigen Bereich.
- Neben der Ansprache neuer Zielgruppen besteht die Notwendigkeit, auch das Angebot für die heutigen Gäste in Heiligenhafen zu optimieren. Eine Vielzahl der heutigen Betriebe in Heiligenhafen entspricht nicht mehr den Gästeansprüchen.
- Es besteht vor allem der Bedarf für den Bau von neuen Hotelbetrieben aber auch von Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Die Planungen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Hafenumfeld (Bau von zwei Hotelbetriebe sowie Ferienhäuser und -wohnungen) sind vor diesem Hintergrund überzeugend.

Als Standort für neue Beherbergungsbetriebe empfiehlt das Gutachten:

- Aufgrund der Strand- und Zentrumsnähe sowie der maritimen Atmosphäre am Jachthafen sind die Standorte "Hafen und Steinwarder" für den Bau der neuen Beherbergungsbetriebe Vorzugsstandorte.
- In Verbindung mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen kann der Standort insgesamt aufgewertet werden (integrativer Ansatz mit positiven Effekten für die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Infrastruktur).

Hinsichtlich der Kapazitäten trifft das Gutachten folgende Aussagen:

- Es wird ein maßvoller Kapazitätsausbau von rund 1.000 Betten (entsprechend den Planungen im Hafenbereich) bis 2013 empfohlen. Bei einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 45% wären dies rund 245.000 Übernachtungen und 50.000 Gäste (bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 5 Tagen).
- Die 1.000 Betten würden das Bettenangebot in Heiligenhafen um rund 15% von 6.800 auf 7.800 erhöhen.
- Die Marktanalysen haben gezeigt, dass neue Kapazitäten für höherwertige Beherbergungsbetriebe in Heiligenhafen markt- und standortgerecht sind.
- Durch neue höherwertige Betriebe werden vorwiegend neue Gästegruppen angesprochen. Bestehende Betriebe sind in der Regel in anderen Segmenten (geringere Qualität, geringerer Preis, kleinere Einheiten) positioniert.
- Da Heiligenhafen in den letzten 7 Jahren einen Rückgang von 666 Betten bzw. 9% zu verzeichnen hatte, handelt es sich weniger um einen Kapazitätsausbau als um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen.

Die Auswirkungen der geplanten Bettenkapazitäten auf die Region schätzt das Gutachten wie folgt ein:

- Die beschriebenen Anlagen, die sich in der Region zur Zeit im Bau befinden oder deren Planungen weit fortgeschritten sind, werden zu einem

Kapazitätsausbau von insgesamt ca. 3.650 Betten führen (inkl. der 1.000 Betten in Heiligenhafen).

- Hiervon entfallen ca. 750 Betten auf Hotelbetriebe und 2.900 auf Ferienwohnungen/-häuser.
- Der Bettenanteil im Segment Hotels in Ostholstein liegt unter dem von Schleswig-Holstein (Ostholstein: 14%, Schleswig-Holstein: 19%). Durch die 750 Betten würde die Hotelbettenkapazität in Ostholstein um 2% von 7.125 Betten auf 7.875 Betten steigen.
- Die rund 2.900 Betten im Bereich der Ferienwohnungen würden das Angebot im Bereich der gewerblichen Betten in Ostholstein um ca. 10% von 28.354 Betten auf 31.254 Betten erweitern.
- Angesichts des Marktaustritts nicht mehr zeitgemäßer Betriebe (in den letzten 6 Jahren ist der Bettenbestand allein in Großenbrode und Heiligenhafen um ca. 1.000 Betten zurückgegangen), den steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sowie der generellen Ausrichtung des Landes auf den Qualitätstourismus wird der Ausbau der Kapazitäten als marktgerecht bewertet.

Im Rahmen der weiteren Planung der ErlebnisSeebrücke und des "Touristischen Masterplans" (HCB 2010) zum städtebaulichen Umfeld der Seebrücke wurde die Entwicklung von hochwertigen Beherbergungsbausteinen weiter konkretisiert. Durch die Verschiebung des Seebrückenstandorts nach Westen ist eine neue Verbindung zur Altstadt über die bestehende Jachthafenpromenade und die neu geplante Seebrückenpromenade zum Seebrückenvorplatz erforderlich. Im Zuge dieser neuen Achse, Jachthafenpromenade – Seebrückenpromenade - Seebrückenvorplatz mit eigentlicher Seebrücke, erfolgt eine Konzentration von Hotellerie und Parahotellerie an diesem Standort.

Die Beherbergungskapazitäten auf Grundlage des Masterplankonzeptes zur 27. Änderung des FNP zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Beherbergungskapazitäten gemäß Masterplankonzept

Projektbaustein	Einheiten ca.	Betten ca.
Hotel (4-Sterne)	140	280
Hotel (3-Sterne)	110	220
Hafenhotel (B-Plan Nr. 78, "Hafenspitze")	70	140
SUMME Hotellerie	320	640
Hotelapartments (4-Sterne)	53	212
Hotelapartments (3-Sterne)	12	48
Ferienhäuser / -wohnungen zwischen Jachthafenpromenade und Straße Graswarder	50	200
Ferienwohnungen Jachthafenpromenade	23	92
Ferienwohnungen Hafenspitze	4	16
Ferienhäuser / -wohnungen Dünenpark (B-Plan Nr. 12, 9. Änd., "Dünenpark")	50	200
SUMME Parahotellerie	192	768
SUMME Hotel & Parahotellerie	512	1.408

Nicht berücksichtigt ist der Reisemobilstellplatz mit derzeit ca. 100 Stellplätzen (200 Übernachtungsmöglichkeiten), der im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans entfällt. Er soll an eine andere Stelle im Gemeindegebiet, nach derzeitigen Überlegungen auf die südliche Seite des Binnensees verlagert werden.

Gegenüber den Empfehlungen der IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG zu den geplanten Beherbergungskapazitäten von rund 1.000 zusätzlichen Betten kommt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des Masterplans auf eine weitere Kapazitätserhöhung von rund 400 Betten. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept der ersten Entwurfsfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Erhöhung von 338 Betten.

Zu beachten ist hierbei, dass Heiligenhafen zwischen 2002 und 2008 laut IFT einen Rückgang von 666 Betten zu verzeichnen hatte. Bei diesem Anteil handelt es sich also lediglich um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen und nicht um einen Kapazitätsausbau. Der Masterplan weist zudem darauf hin, dass die neu geplanten Kapazitäten für eine Umsetzung frühestens in 2013 vorgesehen sind. Der Bericht führt hierzu aus, dass bei unverändertem Angebotsrückgang (durchschnittlich 40 Betten pro Jahr zwischen 2008 und 2013) bis 2013 weitere 200 Betten entfallen werden.

Die dann verbleibende tatsächliche Kapazitätserhöhung von 542 Betten ($1.408 - 666 - 200$) stellt eine Zunahme von 6.800 auf 7.342 Betten und damit von knapp 8 % dar.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Vermarktungsfähigkeit ist davon auszugehen, dass zunächst die Top-Lagen an der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade umgesetzt werden und erst zu einem späteren Zeitpunkt andere Lagen beispielsweise in der Hafenspitze oder dem Dünenpark. Hier kann von einer gewissen Selbstregulierung am Beherbergungsmarkt ausgegangen werden, so dass der o.g. jährliche Wegfall nicht mehr zeitgemäßer und unattraktiver Angebote die tatsächliche Kapazitätserhöhung weiter verringern wird.

Der Masterplan als Grundlage der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt zudem die Bettenzahlen gegenüber den vorangegangenen Konzepten in einem weitaus höheren und fundierten Konkretisierungsgrad, da er wirtschaftliche und marktstrategische Aspekte berücksichtigt. Die angesetzten Zahlen sind abgestellt auf eine nachfolgende Vorhabensplanung. Es wird davon ausgegangen, dass somit erstmalig hoch belastbare Kapazitätsaussagen getroffen werden.

6.3 Hafengewerbe

Bezüglich der südlich des Kommunalhafens, außerhalb des Planbereiches der 27. Änderung des FNP liegenden Sonderbauflächen Hafen, bleibt das Ziel bestehen, den Hafenstandort Heiligenhafen prinzipiell zu erhalten und regionalspezifisch weiterzuentwickeln.

Im Vergleich zum sport- und freizeitbezogenen Schiffsverkehr hat die gewerbliche Hafennutzung in der Vergangenheit einen Rückgang erfahren. Dies resul-

tiert auch aus der begrenzten Kapazität des Hafens (Tiefgang nur für Schiffe bis 500 t, 160 m Kailänge), wodurch Heiligenhafen am gewerblichen Frachtverkehr kaum noch partizipiert. Trotzdem ist eine Sicherung des Hafens für hafenbezogenes Gewerbe erwünscht.

Für die südlich des Kommunalhafens gelegenen Flächen (außerhalb des Planänderungsbereiches) erfolgt keine Änderung, sie bleiben weiterhin als Hafenbereich im FNP ausgewiesen. Neben der Funktion als Fischereihafen, Fischeranlandeplatz, Umschlagplatz für den Getreidehandel, hat der Hafen auch Bedeutung als Standort für den Ausflugsverkehr und das Hochseeangeln (Deutschlands größte Hochseeangelflotte) und ist damit als touristischer Anziehungspunkt von großer Bedeutung.

6.4 Verkehr

Die verkehrliche Erreichbarkeit Heiligenhafens mit seiner Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz zwischen Hamburg und Skandinavien ist als gut zu bewerten und wird sich perspektivisch noch verbessern.

Zwischen Oldenburg i. Holstein und Heiligenhafen wird zurzeit die B 207 zur verlängerten BAB 1 ausgebaut. Mit Fertigstellung der Autobahnanschlussstelle Heiligenhafen-Süd ist inzwischen eine direkte Anbindung an die BAB 1 gegeben.

Insbesondere in den Sommermonaten wird der Streckenabschnitt der BAB 1/ B 207 zwischen Lübeck und Heiligenhafen vom An- und Abreiseverkehr von Touristen aus der Region (insbes. Fehmarn) sowie aus Dänemark geprägt. Die Fährverbindung zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Rødbyhavn bindet die Region an Dänemark und Skandinavien an. Damit geht auch ein entsprechender Verkehrsstrom aus Skandinavien in und durch die Region einher.

Über die B 202 ist Heiligenhafen darüber hinaus an die Landeshauptstadt Kiel angebunden.

Die Nachbarorte Großenbrode und Oldenburg i. Holstein verfügen zudem über eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn und werden von einer zwischen Lübeck und Puttgarden verkehrenden Regionalbahn bedient.

Mehrere Busverbindungen zwischen Heiligenhafen und Umland runden das ÖPNV-Angebot ab.

Der bisher vor allem im Umfeld des Binnensees, des Jachthafens und auf dem östlichen Steinwarder am Gillhus großflächig platzierte ruhende Verkehr bedarf im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung im Hafenumfeld einer Neuordnung und Verlagerung.

Mit den Baumaßnahmen "Ferienparkpromenade" und "Strandpromenade" wurde bereits eine Neugestaltung des Fuß- und Radwegenetzes um den Binnensee und entlang der Ostsee auf dem Steinwarder eingeleitet. Der jüngst abgeschlossene Umbau der Jachthafenpromenade lieferte hierzu einen weiteren Baustein. Der letzte Abschnitt entlang des Südufers des Binnensees befindet sich derzeit in

der Umsetzung. Insgesamt wird angestrebt, ein durchgehendes, attraktiv gestaltetes Rundwegesystem um den Binnensee und entlang von Ostsee und Jachthafen mit Anbindung an das Stadtzentrum zu entwickeln.

7. Entwicklungskonzept Hafenumfeld

Im Vorlauf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das durch den "Touristischen Masterplan" weiter entwickelt wurde. Wesentlicher Ansatz ist, die zentrale Achse von der Altstadt über den Kommunal- und Jachthafen, die Jachthafenpromenade und die neu zu schaffende Seebrückenpromenade zum Ostseestrand für den Tourismus durch

- die Platzierung einer ErlebnisSeebrücke,
- die Ansiedlung gehobener und hochwertiger Angebote für Hotels, Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- die Ergänzung von Gastronomie sowie
- die Erweiterung von dem Wassersport zugeordneten Gewerbe- und Verkaufsflächen

zu qualifizieren und zu stärken.

Zu den Projekten, die im Hafenumfeld umgesetzt werden sollen, gehören die in Tabelle 2 aufgeführten Vorhaben.

Tabelle 2: Projekte der 27. Änderung des FNP

Nr.	Vorhaben	Darstellung als	Größe in ha
1	Hochwertiges Stadthotel am Kommunalhafen ca. 70 Zimmer/140 Betten	S0 Hotel	0,38 ha
2	Maritimhalle für Wassersportgewerbe/ Bootsausstellung/ Bootsverkauf / Schulungen am Jachthafen	S0 Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen	0,93 ha
3	Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze am Kommunalhafen für schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Segel- und Angelsport und untergeordnet auch Betriebs-/Ferienwohnungen, (ca. 4 Einheiten/16 Betten)		
4	Jachthafenmole-Ost als Erweiterung des Jachthafens östlich der Jachthafeneinfahrt für Oldtimer-Liegeplätze und als Museumshafen	Wasserfläche, besonderer Nutzungszweck: Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen	1,17 ha
6	Hochwertige Ferienwohnungen am Jachthafen West , ca. 31 Einheiten/124 Betten	S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1,12 ha

Nr.	Vorhaben	Darstellung als	Größe in ha
7	Hochwertige Ferienwohnungen am Jachthafen Nord ca. 13 Einheiten/52 Betten	S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen	0,76 ha
9	Neuorganisation der Jachthafenstellplätze ca. 160 Stellplätze	S0 Sportboothafen - Stellplätze	0,49 ha
10	Hochwertiges Ferienhotel auf dem Steinwarder (4-Sterne) , ca. 140 Zimmer/280 Betten ca. 53 Apartments/212 Betten	S0 Hotel	3,83 ha
11	Anlage einer ErlebnisSeebrücke als touristischer Anziehungspunkt	informelle Abbildung	
12	öffentliche Parkplätze ca. 160 Parkplätze	Verkehrsfläche Parkplatz	0,49 ha
14	Aufspülung eines südexponierten und windgeschützten Südstrandes am Nordufer des Binnensees mit Entwicklung einer straßenbegleitenden Promenade und Strandversorgungspunkten	Grünfläche, Strand Grünfläche, Park S0 Strandversorgung	2,16 ha 0,50 ha 0,05 ha
15	Aufwertung des Dünenparks durch Neuordnung der Angebote von Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen im nördlichen Bereich sowie durch die Entwicklung von Ferienwohnungen im südlichen Bereich, ca. 50 Einheiten/200 Betten	S0 Strandversorgung, Gastronomie S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1,01 ha 0,92 ha
16	Hochwertiges Ferienhotel auf dem Steinwarder (3-Sterne) , ca. 110 Zimmer/220 Betten ca. 12 Apartments/48 Betten	S0 Hotel	0,71 ha
17	Hafenhäuser & Handel , Maritimes Gewerbe und Dienstleistungen als Verbindung Hafen - Seebrückenvorplatz ca. 29 Einheiten/116 Betten	S0 Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen	1,13 ha
18	Bauliche Reservefläche	S Kur und Erholung, als Reserve	1,90 ha

Das Projekt 5 "Steg 12a, Schwimmende Ferienhäuser", welches in einem früheren Entwurfsstadium des städtebaulichen Konzeptes bzw. Flächennutzungsplans am nördlichen Ende der Jachthafenpromenade vorgesehen war, wird in der Zwischenzeit nicht mehr weiterverfolgt. Die Projekte 8 "Umweltinformationszentrum" und 13 "Reisemobilstellplatz" werden nicht mehr an ihren ursprünglichen Standorten weiterverfolgt, sondern sollen an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt werden. Die ursprüngliche Projektnummerierung wurde jedoch aufgrund der Verwendung der Nummern in anderen Fachgutachten und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsentwicklung beibehalten.

Einen Überblick über die geplante städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans gibt das Städtebauliche Konzept (vgl. Abb. 13), auf dem auch die einzelnen Projekte mit den oben verwendeten Nummern verortet sind.

Diesem Konzept vorausgegangen war die Entwicklung mehrerer städtebaulicher Szenarien zwischen Herbst 2006 und Frühjahr 2008. Die Szenarien dienten vor allem dazu, die verschiedenen angestrebten Nutzungen im städtebaulichen Gefüge so zueinander auszurichten, dass herausragende Projekte wie die Seebrücke oder die Hotelstandorte einer optimalen Lage zugeordnet wurden und gleichzeitig die erwünschte Zugwirkung für die Achse "Altstadt – Jachthafen – Ostsee" optimal entfalten würden.

Im Frühjahr 2010 wurde der "Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen" (HCB 2010) erarbeitet. Er dient der Sicherung einer städtebaulich, touristisch und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung auf dem Steinwarder bzw. in Heiligenhafen. Das Konzept bringt die städtebaulichen und touristischen Ziele der Stadt, die wirtschaftlichen Interessen potenzieller Investoren sowie die operativen Bedürfnisse potenzieller Betreiber in Einklang und bildet inzwischen die konzeptionelle Grundlage der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Grundlage des Masterplankonzeptes und der im Rahmen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten noch einmal Anpassungen und Korrekturen, die zur aktuellen Fassung der 27. Änderung des FNP führten.

**Abbildung 13: Städtebauliches Konzept zur 27. Änderung des FNP
(Stand 12.04.2010)**



8. Flächendarstellungen und weitere Planinhalte

8.1 Siedlungsflächen

Im Planbereich zur 27. Änderung des FNP erfolgt ausschließlich eine Ausweisung von Siedlungsflächen nach der besonderen Art ihrer bereits vorhandenen bzw. angestrebten baulichen Nutzung in Form von Sondergebieten zusammen mit einer hinreichenden Konkretisierung der angestrebten Nutzungsart. Die konkret angestrebten touristischen Einzelprojekte im Hafenumfeld werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans damit am eindeutigsten planerisch gefasst, gegenüber unerwünschten Nutzungsformen abgegrenzt und die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vermieden.

8.1.1 Sondergebiete und Sonderbauflächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entweder nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen, hier "Sonderbauflächen", oder, wo dies aufgrund der Konzepttiefe bereits spezifiziert werden kann, nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete, hier "Sondergebiete", dargestellt. Sondergebiete (SO) gemäß § 10 bzw. § 11 der Baunutzungsverordnung sind Flächen, die den sonstigen Bauflächenkategorien (§§ 2 bis 9) nicht zugeordnet werden können.

Städtebauliches Ziel ist es, die verschiedenen Ausprägungen der Sondergebiete in eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung einzubinden.

Fortschreibung von Sondergebieten und Sonderbauflächen

Gegenwärtig existieren bereits folgende Nutzungen in Heiligenhafen, die als Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete definiert sind und die auch in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiete, teilweise mit abweichender Abgrenzung, dargestellt werden:

Sondergebiet "SO Strandversorgung, Gastronomie"

(Projekt 15: Strandversorgung Dünenpark)

Das Sondergebiet "SO Strandversorgung, Gastronomie" im Bereich des Dünenparks auf dem Steinwarder dient dem Erhalt und der Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen und kleinflächigen Einzelhandelsflächen zur Versorgung von Badegästen und Strandspaziergängern. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zur Strandversorgung explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an dem Standort zu unterstreichen.

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossanzahl der Hauptnutzung vorwiegend auf 1-2 Geschosse begrenzt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes "SO Strandversorgung, Gastronomie" im Dünenpark liegt inzwischen nicht mehr innerhalb des 100 m Gewässerschutstreifens zur Ostsee gemäß § 35 LNatSchG, weil der Bereich als beplanter Bereich gemäß § 30 BauGB nicht zum Außenbereich zählt. Im Vorfeld der Gesetzesänderung wurde jedoch ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme

von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und dieser mit Schreiben vom 13.02.2009 positiv beschieden.

Sondergebiet "SO Kur Stellplätze"

Die Sondergebiete "SO Kur Stellplätze" sichern vorhandene, den Apartmenthäusern zugeordnete Stellplatzflächen auf dem Steinwarder am Binnensee.

Sondergebiet "SO Sportboothafen, Gastronomie"

Mit dem Sondergebiet "SO Sportboothafen, Gastronomie" werden die Jachthafenpromenade und angrenzende für Stellplätze genutzte Flächen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Ausweisung gesichert und um die Möglichkeit der Entwicklung weiterer gastronomischer Angebote an der Promenade erweitert, die in Zukunft zulässig sein sollen. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zum Sportboothafen explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an der Jachthafenpromenade zu unterstreichen und die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen zu klären.

Sondergebiet "SO Festplatz"

Der seit vielen Jahren als Festplatz genutzte Bereich des Kapitän-Willi-Freter-Platzes zwischen den Straßen Am Jachthafen und Am Strande im Bereich der "Hafenspitze" wird als "SO Festplatz" ausgewiesen. Zusammen mit dem westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz befinden sich hier ausreichend große Flächen für Festveranstaltungen. Diese Sondereveranstaltungen im Hafenumfeld haben eine besondere Bedeutung für den Tourismus und ziehen regelmäßig zahlreiche Besucher an. Davon profitieren Gastronomie und Einzelhandel im unmittelbar südlich angrenzenden Mischgebiet wie auch im Hafenumfeld in besonderem Maße. Zur Wahrung von Lärmschutzbelangen bleiben Festveranstaltungen an die Erteilung von Sondergenehmigungen gekoppelt. Dadurch können die Anzahl, Zeitpunkte wie auch Dauer der Veranstaltungen mittels Auflagen so geregelt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt bleiben.

Sondergebiet "SO Hafen, Gastronomie"

Mit dem Sondergebiet "SO Hafen, Gastronomie" wird die Kommunalhafenpromenade zwischen der Straße Am Strande und der Jachthafenmole entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Ausweisung gesichert und um die Möglichkeit der Entwicklung weiterer gastronomischer Angebote an der Promenade erweitert, die in Zukunft zulässig sein sollen. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zum Hafen explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an der Kommunalhafenpromenade zu unterstreichen und die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen zu klären.

Beschreibung Seebrückenplanung

Die Planung zur Seebrücke Heiligenhafen wird im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche oder Baugebiet dargestellt. Sie wird als Vorhabensplanung in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren behandelt und beantragt. Aufgrund der zentralen Bedeutung dieses Bauwerks für die weiteren Baugebietsentwicklungen wird sie im Flächennutzungsplan jedoch als informell aufgenommen und hier beschrieben.

ErlebnisSeebrücke (Projekt 11)

Die inzwischen vorliegende Vorhabensplanung für eine ErlebnisSeebrücke ist in umfangreichen Abstimmungen mit dem Küstenschutz und dem Naturschutz und auf der Basis detaillierterer Fachuntersuchungen entstanden.

Die geplante Seebrücke liegt im zentralen Teil der Küste vor Heiligenhafen auf dem östlichen Steinwarder. Sie markiert den Endpunkt der Entwicklungsachse "Altstadt - Kommunalhafen - Jachthafen - Ostsee".

Der im Abstimmungsprozess, insbesondere aufgrund der Berücksichtigung von Aspekten des Naturschutzes und des Küstenschutzes, festgelegte jetzige Standort hat zur Folge, dass zwischen der Jachthafenpromenade und der Seebrücke die Seebrückpromenade als Verbindungselement neu definiert, gestaltet und gebaut werden muss.

Die eigentliche ErlebnisSeebrücke gliedert sich in die drei Abschnitte:

- Seebrücke Abschnitt 1 mit zusätzlichem Strandauf-/abgang hinter der Düne,
- Seebrücke Abschnitt 2 mit Rampe zu einem Sonnendeck auf einer 2. Ebene am Ende dieses Teilabschnittes und einer wettergeschützten Lounge auf dem Niveau der Gehebene,
- Seebrücke Abschnitt 3 mit Sitzobjekten, einem Wasserspielplatz und einem Badedeck am Brückenkopf auf der Ostsee.

Die ErlebnisSeebrücke wechselt in den drei Abschnitten raus auf die Ostsee jeweils ihre Richtung. Sie hat insgesamt eine Abwicklungslänge von ca. 465 m, die Lauflänge vom Seebrückenvorplatz bis zur Spitze beträgt etwa 385 m. Die Differenz machen die an den Kreuzungspunkten der drei Abschnitte überkragenden Plattformen aus. Sie liegen neben der eigentlichen Flanierzone und ermöglichen die Schaffung von separaten Nutzungsflächen, die in Aktivangebote und Ruhezeiten differenziert werden.

Die ersten 150 m der Seebrücke überspannen die Dünen und den Strand. Über der Wasserfläche liegen die folgenden 235 m. Die küstenparallele Entfernung bis zur Spitze beträgt ca. 210 m. Am Brückenkopf beträgt die Wassertiefe etwa 2,50 m

Eine Ausweisung der ErlebnisSeebrücke als Sondergebiet ist in der aktuellen 27. Änderung des FNP nicht erforderlich, da keine gastronomischen oder anderen gewerblichen Nutzungen auf der Brücke mehr geplant sind, die einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die unter der Brücke verbleibenden Flächennutzungen Düne, Strand und Wasserflächen der Ostsee verbleiben und werden lediglich durch eine auf Punktfundamenten ruhende Brückenkonstruktion überbaut. Der FNP bildet die geplante ErlebnisSeebrücke zu Informationszwecken in den Bauwerksgrundzügen ab.

Im Rahmen der derzeit laufenden Genehmigungsplanung zur ErlebnisSeebrücke wird beachtet, dass für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich ist. Weiterhin wird die Genehmigungspflicht nach § 56 Landeswassergesetz und

nach Naturschutzrecht beachtet und derzeit im Rahmen der Vorhabensplanung beantragt.

Die einmal jährlich stattfindende Festveranstaltung des Gildeschießens soll zukünftig im Bereich des Seebrückenvorplatzes veranstaltet werden. Ggf. erforderliche sicherheitstechnische Auflagen sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Veranstaltungen dieser Art werden durch Sondergenehmigung des Ordnungsamtes der Stadt, erforderlichenfalls mit Auflagen, genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist hierfür keine gesonderte Ausweisung oder Kennzeichnung erforderlich.

Neuausweisung von Sondergebieten und Sonderbauflächen

Zur Umsetzung des den Tourismus aufwertenden Entwicklungskonzeptes für das Hafenumfeld werden die folgenden, neuen Flächenausweisungen im Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen:

Sondergebiet "SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen"

(Projekt 17: Hafenhäuser & Handel entlang der Achse Jachthafenpromenade - Hafenplatz – Seebrückenpromenade)

Die Anbindung zwischen der geplanten Seebrücke und der Innenstadt erfolgt über die bereits bestehende Jachthafenpromenade. Durch den partiellen Abriss von Bestandsgebäuden und die Errichtung neuer Bauten mit Handel, maritimem Gewerbe, Dienstleistungen und Ferienwohnungen wird die Jachthafenpromenade städtebaulich und touristisch aufgewertet. Etwa mittig, im Bereich des bereits bestehenden Hafenplatzes, geht die neu und im Zusammenhang mit der ErlebnisSeebrücke zu errichtende Seebrückenpromenade in nordwestliche Richtung ab. Diese mündet in den Seebrückenvorplatz und auf die eigentliche Seebrücke, dem Endpunkt der neuen stadträumlichen Zentralachse Innenstadt – Hafen – ErlebnisSeebrücke in Heiligenhafen.

Der Bereich entlang der Jachthafenpromenade, der heutige Hafenplatz sowie die südliche Seebrückenpromenade werden als Sondergebiet "SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie und Ferienwohnungen" ausgewiesen. Hier ist die Ansiedlung von bis zu 2.000 m² Einzelhandelsnutzfläche in Verbindung mit nicht störendem maritimen Gewerbe und Dienstleistungsangeboten zur Abrundung des Gesamtkonzeptes des "Marina-Resorts Heiligenhafen" vorgesehen.

Die Flächen werden entlang der neuen Promenaden am Jachthafen und zur Seebrücke angesiedelt, um diese Bereiche entsprechend zu beleben und somit attraktive öffentliche Räume in Form von Plätzen und Fußgängerzonen nach dem Vorbild anderer Küsten- und Hafendestinationen zu schaffen.

Zu der ursprünglich geplanten Seebrücke mit Einzelhandelspassage an Land liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens vor (DR. LADEMANN & PARTNER, 2007, ergänzt 2008). Sie kann auch für die geplante Einzelhandelsnutzung im Verlauf der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade herangezogen werden. Zu beachten ist jedoch, dass das aktuelle Konzept (gegenüber der bewerteten Passage) eine kleinteilige und dezentrale Struktur mit ggf. geringeren Nutzflächen und damit auch Auswirkungen vorsieht.

Die Studie von DR. LADEMANN & PARTNER untersucht und beantwortet insbesondere die Frage nach der verträglichen Integration der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Steinwarder in das lokale Einzelhandelsgefüge.

Hierzu bewertet die Verträglichkeitsstudie die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im prospektiven Einzugsgebiet und die Nahversorgung. Als zentrales Indiz werden dazu die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten des Heiligenhafener Ortskerns und der Nahversorgung im Kerneinzugsgebiet prognostiziert und im Hinblick auf Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentren- und Versorgungsstruktur angesichts ihrer Ausgangslage bewertet.

Die Verträglichkeitsstudie kommt zusammenfassend zu der Beurteilung, dass sich die in der 27. Änderung des FNP geplanten Einzelhandelskomponenten unter Abwägung der prospektiven Auswirkungen verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt. Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das Planvorhaben:

- Eine Vorhabenrealisierung bedeutet für Heiligenhafen den Gewinn eines attraktiven touristischen Leistungsträgers, der sich auf die gesamte Region befruchtend auswirken wird.
- Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Besucher- und Touristenzahlen lassen Synergien für die gesamte Wirtschaft Heiligenhafens erwarten. Impulse werden sich insbesondere für die bestehenden Einzelhandels- als auch gastronomischen Einrichtungen in Heiligenhafen ergeben.
- Bei einer Größendimension des Vorhabens von ca. 2.000 qm Verkaufsfläche wird den Vorgaben der schleswig-holsteinischen Landesplanung entsprochen, nach denen ein Einzelhandelsvorhaben in einem Unterzentrum bis zu einer Größenordnung von 4.000 qm Verkaufsfläche möglich ist.
- Allerdings geht das Vorhaben mit seinem Einzugsbereich über den Heiligenhafener Nahbereich hinaus und auch funktional entspricht das geplante gehobene Sortiment nicht dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums. Dem Kongruenzgebot wird somit nur teilweise entsprochen.
- Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird zwar sachgemäß nicht erfüllt, jedoch ist das Vorhaben vor dem Hintergrund seiner gehobenen touristischen Bedeutung zuvorderst nicht als Einzelhandelsvorhaben, sondern als Tourismusvorhaben zur Stärkung der Gesamtattraktivität Heiligenhafens zu sehen. Die Standortanforderungen richten sich dementsprechend nicht nach einem Einzelhandels- sondern einem Tourismusvorhaben.
- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet werden mit unter 1 % eine Größenordnung erreichen, die keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bewirken.
- Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet im Sinne einer Zentrenschädigung ist durch die Umsatzumverteilung, wie in der Wirkungsanalyse aufgezeigt, nicht zu erwarten. Dennoch werden die Auswirkungen in der Heiligenhafener Innenstadt in einigen Sortimentsbe-

reichen durchaus spürbar sein (Uhren/Schmuck sowie Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren).

- Die geplante hochwertige, primär zentrenrelevante Angebotsstruktur kann als geeignete Ergänzung zum eher niedrig- bis mittelpreisigen Angebot in der Heiligenhafener Innenstadt gesehen werden. So können die Versorgungsstrukturen Heiligenhafens, auch in Bezug auf die touristischen Anforderungen, entscheidend verbessert werden.

Ergänzend wird im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot ausgeführt:

"Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot kann aus Sicht der Gutachter hingenommen werden, da das Vorhaben durch seinen weit überwiegenden touristischen Charakter in der räumlichen Ansprache zwangsläufig und konzeptbedingt über den Verflechtungsbereich des Unterzentrums Heiligenhafen hinausgeht. Insofern ist also weniger der Umfang der Handelsnutzungen für die Überschreitung des Verflechtungsraums ausschlaggebend, sondern vielmehr der prägende touristische Charakter des Gesamtvorhabens ErlebnisSeebrücke einschließlich der zugeordneten touristischen Leistungsträger.

Dem Integrationsgebot kann am vorgesehenen Standort aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig entsprochen werden, wenn gleich der Jachthafen bereits heute über eine Achsenbeziehung an den Siedlungskörper der Stadt Heiligenhafen anknüpft. Aus der Sicht der Gutachter kann aufgrund der Atypik des Vorhabens (dominierende touristische Funktion) für diesen konkreten Fall ein Verstoß gegen das Integrationsgebot hingenommen werden." (DR. LADEMANN & PARTNER, 2007, ergänzt 2008)

Im Ergebnis trägt das Gesamtvorhaben "Marina Resort Heiligenhafen" entscheidend dazu bei, die touristisch orientierte Einzelhandelsstruktur leistungsfähig abzurunden und insbesondere durch solche Handels-Formate zu ergänzen, die bislang im Stadtgebiet noch nicht vertreten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann über die Festlegung der zulässigen Sortimente und der zugeordneten Verkaufsflächen eine detaillierte Regelung erfolgen, um eine Zentrenverträglichkeit zur Altstadt zu gewährleisten.

Die Flächen bieten weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung von Ferienwohnungen in hervorragender Lage mit Bezug zum Jachthafen. Auf den Flächen können insgesamt ca. 29 Einheiten realisiert werden.

Die Ausweisung beinhaltet auch den Standort des Gillhus, das mit seiner derzeitigen Nutzung unverändert erhalten bleiben kann, aber auch die Option für eine Weiterentwicklung und Integration in das angestrebte gehobene Tourismusumfeld erhält.

Sondergebiet "SO Hotel"

(Projekt 10: Ferienhotel auf dem Steinwarder (4-Sterne))

(Projekt 16: Ferienhotel auf dem Steinwarder (3-Sterne))

(Projekt 1: Stadthotel am Kommunalhafen)

Mit der Ausweisung von Sondergebieten mit der Konkretisierung Hotel wird eine Möglichkeit geschaffen, dem bisher unterrepräsentierten Hotelsegment bei den Beherbergungsangeboten in der Stadt Heiligenhafen eine Ansiedlungsoption zu

geben. Mit der Schaffung gehobener Hotelanlagen sollen weiterhin neue Gästegruppen angesprochen und gewonnen werden.

Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, mit Hilfe solcher Ansiedlungen gleichzeitig eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Orientierung 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 Planungen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

[Ein im Bereich der "Nordweide" zwischen Ferienpark und Klinikgelände am Südwestufer des Binnensees geplanter Hotelstandort, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 vorliegt, erfüllt nicht die erwünschten Lagekriterien, mit denen eine Zugkraft für die Achse Altstadt – Jachthafen – Ostsee erreicht werden kann. Außerdem ist das Gebiet, trotz bestehenden Planungsrechts, aufgrund der Insolvenz des Besitzers seit Jahren nicht entwickelt worden. Ein Rückkauf des Grundstücks durch die Stadt Heiligenhafen ist nicht finanzierbar und auch eine Aufhebung des Planungsrechts ist mit derzeit nicht überschaubaren Kosten verbunden.]

Prinzipiell wird angestrebt, bei den Planungen zu den Hotelnutzungen sicherzustellen, dass die Angebote ausschließlich touristisch genutzt und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, es also zu keiner Umnutzung zu Zweitwohnungen oder festen Wohnungen kommen kann. Eine konkrete Absicherung der Hotelprojekte bspw. durch Betreiberkonzepte kann jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass bei den im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplans für Hotelnutzungen vorgesehenen Grundstücken die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) Grundstückseigentümer sind, bestehen ausreichend Steuerungsmöglichkeiten mittels vertraglicher Regelungen Einfluss zu nehmen und dieses Ziel abzusichern.

Mit den drei in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Hotelstandorten, sollen auch unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

Ferienhotels

Für die Entwicklung einer gehobenen Hotelanlage im 4-Sterne-Bereich und eines Mittelklassehotels im 3-Sterne-Bereich an der Ostsee wird auf der Aufspülungsfläche auf dem Steinwarder westlich und östlich des Seebrückenvorplatzes je eine Fläche als Sondergebiet "SO Hotel" ausgewiesen.

Im Rahmen des "Touristischen Masterplans" (HCB, 2010) wird ausgeführt, dass aufgrund eines veränderten Reiseverhaltens der klassische Urlaub (Ferienwohnung, Haupturlaubszeit, Buchung direkt beim Vermieter) mehr und mehr in den Hintergrund rückt und der Hotelbeherbergung eine zunehmende Bedeutung zuteil wird. Das Gutachten empfiehlt im Hinblick auf die Ferienhotelsiedlungen, zwei Häuser mit ergänzenden Zielgruppenausrichtungen zu platzieren:

Ein 4-Sterne-(Superior)-Hotel (Projekt Nr. 10) als junges, modernes Familienhotel im gehobenen 3- bis 4-Sterne-Segment mit rund 140 Zimmern sowie Apartmentangeboten und großzügigen Außenanlagen ist östlich des Seebrückenvorplatzes angesiedelt. Zielgruppen sind "Best Ager" und "Neue Familien", die in einem 3-Generationen-Urlaub vereint werden sollen. Die Zielgruppenansprache

steht somit auch im Einklang mit der Landestourismuskonzeption von Schleswig-Holstein.

Ein 3-Sterne-Lifestyle-Hotel (Projekt Nr. 16) für sportlich ambitionierte Gästegruppen, aber auch generell die immer größer werdende und zielgruppenübergreifende Gruppe der lifestyle-orientierten Gäste mit rund 110 Zimmern sowie Apartmentangeboten ist westlich des Seebrückenvorplatzes geplant. Der Zielgruppenfokus dieses Hotels steht im Einklang mit den touristischen Ansätzen der Region Ostholstein, die mit diversen Wassersportaktivitäten (Segeln, Kitesurfen etc.) wirbt.

Die gewählten Flächen erfüllen die erforderlichen Kriterien wie Nähe zum Ostseestrand, ausreichende Flächengröße und zentrale Lage in der Achse Jachthafenpromenade – ErlebnisSeebrücke, als Teil der Seebrückenpromenade. Sie ergänzen die Seebrückenpromenade durch entsprechende Anteile der Einzelhandelsflächen, die sich sehr gut in die Hotelkonzepte integrieren lassen. Die Platzierung der beiden geplanten Hotels am Seebrückenvorplatz ist für die Adressenbildung von sehr hoher Bedeutung und stellt einen wesentlichen Vorteil für die zukünftige Vermarktung dar. Die Größenordnung bei der Anzahl der Zimmer und Apartments basiert auf Benchmarks vergleichbarer Häuser an der deutschen Küste und berücksichtigt die Anforderungen an eine nachhaltige, für Investoren attraktive Hotelinvestition. Die Verfügbarkeit der Flächen gesichert ist.

Die Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort mit ähnlicher Lagegunst und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht aufgrund der Bedeutung derartiger Hotelprojekte für die Erschließung neuer Gästegruppen und damit der Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit der Hauptnutzungen vorwiegend 2-3-geschossig ausgebildet werden.

Stadthotel

Für die Entwicklung eines Stadthotels nahe der Altstadt wird ein Standort am Kommunalhafen als Sondergebiet "SO Hotel" ausgewiesen. Als Größenordnung für den hier angestrebten Hoteltyp werden ca. 70 Zimmer angestrebt. Als Zielgruppe werden für dieses Stadthotel u.a. Reisegruppen gesehen, für die bislang kein Unterkunftsangebot in Heiligenhafen besteht. Für diese Besuchergruppe

besteht an dem Standort eine besondere Lagegunst aufgrund der fußläufigen Entfernung zur Altstadt und dem attraktiven Umfeld durch den Kommunalhafen.

Das Grundstück der hierfür überplanten Fischerhütten befindet sich in der Verfügungsgewalt der Stadt Heiligenhafen. Unter Einbeziehung des Grundstücks des Zollamtes kann hier eine ausreichend große Fläche für ein Hotel entstehen. Vorgespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die derzeit Eigentümer der Liegenschaft mit dem Zollgebäude ist, haben stattgefunden. Dabei wurde eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung signalisiert.

Bei der geplanten Hotelnutzung sind Immissionsschutzbestimmungen zu beachten, weil die Nutzung als sensibel einzuschätzen ist und durch Emissionen aus vorhandenen (Fischereibetrieb, Hafengewerbe, Getreidesiloanlage, etc.) oder auch neu auszuweisenden Nutzungen im Hafenbereich beeinträchtigt werden kann. Bei der Betrachtung der Immissionsschutzbedürfnisse ist dabei die Nutzung Stadthotel jedoch eher vergleichbar einer Mischgebiets- bzw. auch Kerngebietsnutzung einzuordnen.

Durch die südlich des Kommunalhafens ansässigen hafengewerblichen Nutzungen wie Fischhalle und Getreidesiloanlage entstehen Emissionen wie Lärm, Staub, Luftschadstoffe, Gerüche u.ä., die im Prinzip störende Auswirkungen auf eine Hotelnutzung haben können.

Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es aber auch, den Hafen zu erhalten. Fischanlandung und -verarbeitung werden genauso wie das Be- und Entladen von Schiffen neben der wirtschaftlichen Funktion für die Stadt als touristische Anziehungspunkte gesehen. Kritisch ist der Verbleib der Siloanlage im Stadtzentrum zu sehen, weil sowohl die Anlieferung als auch die Abfahrt von Getreide heute hauptsächlich mit LKW über die Straße erfolgt, der Schiffstransport hier also keine Rolle mehr spielt. Nach Aussage der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) besteht derzeit jedoch kein Handlungsspielraum, hier zu einer vertraglichen Lösung zu kommen. Der so genannte Landhandel muss und wird auch zukünftig weiterhin eine wichtige Rolle im Kommunalhafen spielen. Seitens der Landwirtschaftlichen Einkaufsvereinigung (LEV) gibt es keinen Ansatz zu einem Standortwechsel. Darüber hinaus spielt der Landhandel für die Stadt Heiligenhafen auch wirtschaftlich immer noch eine wichtige Rolle.

Fachliche Gutachten zu Lärm, Luftschadstoffen oder Gerüchen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung zur Klärung der möglichen Betroffenheit des Stadthotels noch nicht erarbeitet. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten, wo erforderlichenfalls auch Regelungen zur Einhaltung der Immissionsschutzbedürfnisse getroffen werden können, bspw. durch Auflagen zum passiven Schallschutz oder die Einhausung von Emissionsquellen. Eine generelle Unverträglichkeit der Sondergebiets-Nutzungen "Hotel" und "Hafen" in der vorgesehenen benachbarten Lage ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu erkennen.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Ortsbild soll die Bauhöhe sich an der vorwiegend 2-geschossigen Bebauung der Umgebung orientieren.

Der touristische Masterplan empfiehlt das Projekt "Hafenhotel" zugunsten der geplanten Entwicklung der anderen beiden Hotelbausteine des "Marina-Resorts Heiligenhafen" zunächst zurückzustellen und als Zukunftsoption zu betrachten.

Sondergebiet "SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen"

(Projekt 2: Maritimhalle)

(Projekt 3: Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze)

Für die Weiterentwicklung der hafengewerblichen Nutzungen und hafenbezogenen Dienstleistungen zwischen Kommunalhafen und Jachthafen im Bereich der Hafenspitze und den Ausbau des am Kommunalhafen angesiedelten Angebotspektrums im Hinblick auf ein Wassersportzentrum wird eine Fläche als Sondergebiet "SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen" ausgewiesen.

Die Fläche umfasst die in diesem Bereich bereits ansässigen Nutzungen und Dienstleister wie bspw. Hafenverwaltung, Charterfirmen, Wasserschutzpolizei. Hier sind Veränderungen der Nutzung nur in geringem Umfang zu erwarten, hauptsächlich durch den Ausbau der Geschossigkeit vorhandener Bebauung. Für derartige Ausbauten werden im FNP nun auch untergeordnete Nutzungen wie Ferienwohnungen ermöglicht. Die Detaillierung der zulässigen Nutzungen, bspw. auch auf Geschosse bezogen, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche wird die Entwicklung einer "Maritimhalle" angestrebt, die ein neuer Fixpunkt in Heiligenhafen für Wassersportgewerbe, Wassersportdienstleistungen, Bootsausstellungen und Bootverkauf werden soll, aber auch Schulungen und Messen im Segelbereich aufnehmen könnte. Dabei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen so zu regeln, dass nur eine Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe möglich ist, d.h. bspw. noch kleinere Reparaturleistungen angeboten werden können, aber kein regulärer Werftbetrieb sich hier ansiedeln kann.

Zur Eingliederung der Maritimhalle in das Ortsbild soll die Bauhöhe sich an der vorwiegend 2-geschossigen Bebauung der Umgebung orientieren.

Sondergebiet "SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen"

(Projekt 6: Ferienhäuser, -wohnungen am Jachthafen West)

(Projekt 7: Ferienhäuser, -wohnungen am Jachthafen Nord)

(Projekt 15: Ferienwohnungen Dünenpark)

Mit der Ausweisung von Sondergebieten für Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Hafenumfeld wird eine Möglichkeit geschaffen, gehobenen Beherbergungsangeboten dieser Kategorie in der Stadt Heiligenhafen eine Ansiedlungsoption zu geben. Mit der Schaffung derart gehobener Unterkunftsangebote sollen weiterhin auch neue Gästegruppen angesprochen und gewonnen werden.

Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, mit Hilfe solcher Ansiedlungen gleichzeitig eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Orientierung 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 Planungen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

Weiterhin ist festzustellen, dass der Segel- und Jachtsport in den vergangenen Jahren neue Ansprüche an eine Kombination von Bootsliegeplätzen mit hafen-nah vorhandenen Ferienwohnungen entwickelt hat. Beispiele in anderen Kommunen zeigen eine sehr gute Auslastung dieses neuen, gut funktionierenden Marktsegments. Besonders Großgruppen, die Boote für 3-4 Tage als Event chartern, suchen eine attraktive Unterbringung abseits der Boote. Heiligenhafen als Jachthafen mit der größten Charterflotte an der Ostsee, konnte derartige Unterbringungsangebote in der Vergangenheit jedoch nicht anbieten. Inzwischen ist die Erwartung an die Bereitstellung eines entsprechend, gehobenen Unterbringungsangebotes, noch dazu im Zusammenhang mit einem 5-Sterne-Jachthafen, wie Heiligenhafen es ist, allgemein gewachsen und soll durch die geplanten Flächenausweisungen bedient werden.

[Das im Bereich des Golfplatzes südlich des Ferienparks geplante Golfressort mit Ferienhäusern ist eine weitere Konzeption, welche die Stadt Heiligenhafen verfolgt, um das Angebot gehobener Ferienunterkünfte in Zukunft zu bedienen. Gleichzeitig soll hiermit eine andere Klientel von an Golfsport und Natur interessierten Gästen angesprochen. Die Planung befindet sich noch in den Anfängen. Im September 2008 hat die Stadt Heiligenhafen beschlossen, der Realisierung der Projekte der 27. Änderung des FNP die erste Priorität einzuräumen und die Planungsanzeige für das Projekt Golfressort zurückzustellen.]

Prinzipiell wird angestrebt, bei den Planungen zu den Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzungen sicherzustellen, dass die Angebote ausschließlich touristisch genutzt und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, es also zu keiner Umnutzung zu Zweitwohnungen oder festen Wohnungen kommen kann. Deshalb besteht das Ziel, für die geplanten Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen Betreiber zu finden, welche diese dauerhafte touristische Nutzung gewährleisten, einen hohen und einheitlichen Standard, einen kontinuierlichen Betrieb der Anlagen sowie eine zentrale Verwaltung und Vermarktung sichern. Eine konkrete Absicherung der Ferienhausprojekte durch Betreiberkonzepte kann jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass bei den im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplan für Ferienhaussnutzungen vorgesehenen Grundstücken überwiegend die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) Grundstückseigentümer sind, bestehen ausreichend Steuerungsmöglichkeiten mittels vertraglicher Regelungen Einfluss zu nehmen und dieses Ziel abzusichern. Die Absicherung der Zweckbestimmung eines ständigen Wechsels von Nutzern kann bspw. durch Verträge und Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erfolgen, so dass eine Eigennutzung auch bei Bildung von Wohneigentum auf wenige Wochen im Jahr begrenzt wird. Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe besitzen als Grundstückseigentümer hier die Steuerungsmöglichkeit.

Für Ferienhäuser sind bei der angestrebten hochwertigen Entwicklung Flächenanforderungen zu beachten. Vergleichbare Anlagen, die in jüngerer Zeit errichtet wurden (Marina Wolfsbruch, Hafendorf Rheinsberg), bieten nutzbare Grundflächen zwischen 50 qm und 120 qm an, teilweise verteilt über mehrere Geschosse. Letztgenannte Größenordnungen sind vor allem auch nötig um größere Gruppen von 6 bis 8 Personen unterzubringen. Generell ist jedoch festzustellen, dass die Grundfläche von maximal 60 qm, die in der Vergangenheit als städtebauliche Obergrenze für Ferienquartiere angesetzt wurde, nicht mehr zeitgemäß ist und auch nicht die gehobenen Ansprüche bedienen kann, die im Hafenumfeld realisiert werden sollen.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden drei Standorte für Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

Ferienhäuser, Ferienwohnungen am Jachthafen

Für die Entwicklung eines neuen Schwerpunktes an gehobenen Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen werden zwei Flächen nördlich der Steinwarder-Dammbrücke zwischen der Jachthafenpromenade und der Straße Graswarder als Sondergebiet "S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen" ausgewiesen. Sie gehören mit zum "Marina-Resort Heiligenhafen".

Die Flächen bieten die Möglichkeit der Entwicklung von Ferienunterkünften in hervorragender Lage mit Bezug zum Jachthafen. Auf den Flächen können insgesamt ca. 44 Einheiten realisiert werden. Im "Touristischen Masterplan" wurde ein abgestuftes Dichtekonzept von Einzelhäusern bis zu Reihenhäusern entwickelt und in ein Außenanlagenkonzept mit neu zu modellierender Dünenlandschaft eingefügt. Die vorgelagerte Nutzung der Hafenhäuser mit Handel entlang der Jachthafenpromenade schirmt die Ferienhäuser ab.

Zur Eingliederung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit vorwiegend 2-geschossig ausgebildet werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes "S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen" für das Projekt 6 am Jachthafen West betrifft keinen Gewässerschutzstreifen seitens des Binnensees mehr, weil die Fläche durch den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz" nicht mehr als Außenbereich einzustufen ist. Prinzipiell ist jedoch die Zugänglichkeit der Gewässerufer für Erholungssuchende durch die Promenaden gewährleistet und gesichert.

Ferienhäuser, Ferienwohnungen Dünenpark

Im Bereich des Dünenparks wird die Fläche südlich des Strandversorgungsbereichs und nördlich der Straße Steinwarder als Sondergebiet "S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen" ausgewiesen. Hierdurch wird die Entwicklung von ca. 50 Einheiten ermöglicht.

Die Entwicklung dient der Aufwertung des touristischen Angebotes am Standort Dünenpark und stärkt die geplante Erneuerung des Strandversorgungsbereiches, der sich derzeit in einem desolaten Zustand befindet. Hierdurch kann auch auf der großen Länge der Strandpromenade ein attraktiver städtebaulicher Zwischenpunkt gesetzt und betont werden.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit der Hauptnutzungen vorwiegend 3-geschossig ausgebildet werden und vermittelt damit abgestuft zu den vorhandenen Apartmentanlagen südlich der Straße Steinwarder am Binnensee.

Die Flächendarstellung des Sondergebietes "S0 Ferienhäuser, Ferienwohnungen" überlagert teilweise gesetzlich geschützte Strandwallbiotope. Die gesetzlich geschützten Biotope sollen jedoch nicht überbaut, sondern als Grundstücksfreiflächen erhalten werden. Dies ist auch im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 12, 9. Änderung "Dünenpark" entsprechend festgesetzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für erforderliche Erschlie-

Bungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und begründet. Die In-Aussicht-Stellung der Befreiung liegt mit Schreiben vom 27.08.2009 vor.

Sondergebiet "SO Strandversorgung"

(Projekt 14: Strandversorgung Südstrand)

Im Bereich des geplanten neuen Südstrandes am Binnensee und der im Zusammenhang damit vorgesehenen Grünfläche mit Promenadencharakter parallel zur Straße Steinwarder ist die Ausweisung von einer Sondergebietsfläche "SO Strandversorgung" vorgesehen. Sie soll die Entwicklung eines kleinflächigen Versorgungsbereiches mit gastronomischen Angeboten und Verkauf von Strandbedarf ermöglichen.

Die baulichen Anlagen sollen eingeschossig ausgebildet werden. Die Grundflächen sollen inkl. Toiletten und Außenterrassenflächen eine Größe von maximal 100 qm nicht überschreiten.

Das Sondergebiet "SO Strandversorgung" am Südstrand liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Binnensee. Es wurde ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme von den Verboten des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und damit begründet, dass die Planung kleine bauliche Anlagen vorsieht, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, und damit die Ausnahmegründe gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 LNatSchG erfüllt. Die In-Aussicht-Stellung der Ausnahme liegt mit Schreiben vom 13.02.2009 vor.

Sondergebiet "SO Sportboothafen, Stellplätze"

(Projekt 9: Jachthafenstellplätze)

Im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder westlich des geplanten Hotelstandortes ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche "SO Sportboothafen, Stellplätze" vorgesehen. Das Gebiet dient der Neuorganisation der den Bootsliegeplätzen zugeordneten Stellplätze und wird benötigt, weil die derzeit als Jachthafenstellplätze genutzten Flächen unmittelbar an der Hafepromenade im Zuge der Überplanung des Hafenumfeldes für höherwertige Nutzungen (Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Einzelhandel, Gastronomie) aufgegeben werden. Die vorgesehene Fläche bietet den Vorteil, in relativer Nähe zum Jachthafen und damit zu den Bootsliegeplätzen zu liegen.

Die hierfür erforderliche Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort in der Nähe des Jachthafens nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht, weil die Stadt Heiligenhafen für die Jachthafen-Bootsliegeplätze aufgrund der Bestimmungen des Stellplatzerlasses ein entsprechendes Stellplatzangebot nachweisen muss.

Für den mit 5 Sternen klassifizierten Jachthafen von Heiligenhafen, der eine wichtige Tourismussparte der Stadt Heiligenhafen bedient, ist dabei von hoher Bedeutung, der Gästegruppe der Jachthafenlieger weiterhin Stellplätze in der Nähe des Hafens anbieten zu können. Hiermit können Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Jachthafens weiterhin gewährleistet werden. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht aufgrund der Bedeutung des Jachthafens

und der im Zusammenhang damit agierenden Betriebe als Wirtschafts- und Tourismusfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Der Gewässerschutzstreifen kann im Sondergebiet "SO Sportboothafen, Stellplätze" nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung umgesetzt werden, wurde die Ausnahmefähigkeit von den Regelungen des § 35 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.02.2009 in Aussicht gestellt.

Sonderbaufläche "S Kur und Erholung"

(Projekt 18: Bauliche Reservefläche)

Im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder wird zwischen dem geplanten westlichen Hotelstandort und der Fischerrinne eine Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" als bauliche Reservefläche ausgewiesen. Die Fläche soll für eine ergänzende Nutzung in der Zukunft im Zusammenhang mit dem geplanten "Marina-Resort Heiligenhafen" vorgemerkt werden.

Im Rahmen einer Detaillierung dieser Planung zu gegebenem Zeitpunkt sind dann mit der Landesplanungsbehörde erneut Abstimmungen bezüglich der Spezifizierung der möglichen Nutzungsart und des Nutzungsmaßes zu treffen.

Die Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" überlagert teilweise gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese Biotope sollen nicht überbaut, sondern als Grundstücksfreiflächen erhalten werden. Aufgrund der Größe des Areals sind derartige Vermeidungsmöglichkeiten gegeben und können auf den nachfolgenden Planungsstufen präzisiert werden. Auf die Antragstellung auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde kann daher verzichtet werden.

Der Gewässerschutzstreifen kann für die Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung planungsrechtlich präzisiert und umgesetzt werden, bestehen aufgrund der Größe des Areals Vermeidungsmöglichkeiten der Art, dass bauliche Anlagen nur außerhalb des Schutzstreifens geplant und errichtet werden. Ggf. sind im Rahmen der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Anträge auf "In-Aussicht-Stellung der Ausnahmefähigkeit" von den Regelungen des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Reservestandort für in der Zukunft zu ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten "Marina-Resort

Heiligenhafen" nicht zur Verfügung steht. Das öffentliche Interesse für die Ausweisung ist im Rahmen vertiefender Planungen nachzuweisen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung von Waldfläche im Geltungsbereich eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

8.2 Verkehr

Die Erschließung ist im Plangebiet der 27. Änderung des FNP über die Straßen Steinwarder, Graswarder, Am Jachthafen und Am Strande gegeben.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz im Kreuzungsbereich der Straßen Steinwarder und Kiekut wird als Verkehrsfläche mit der Konkretisierung "Ruhender Verkehr" dargestellt.

Gleichzeitig besteht aufgrund der Inanspruchnahme des öffentlichen Parkplatzes in der Nähe des Ostseestrandes nördlich des Gillhus für andere Planungsziele die Notwendigkeit, einen Ersatzparkplatz für die Öffentlichkeit in der Nähe des Ostseestrandes vorzusehen (Projekt 12). Hierfür erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Konkretisierung "Ruhender Verkehr" im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder westlich der neu ausgewiesenen Stellplätze für den Sportboothafen.

Der Gewässerschutzstreifen kann durch den öffentlichen Parkplatz nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung umgesetzt werden, ist im Rahmen der erforderlichen Vorhabensplanung ein entsprechender Antrag auf "Ausnahmefähigkeit" von den Regelungen des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Eine entsprechende Ausnahmefähigkeit wurde bereits für die Anlage der Stellplätze des Sportboothafens in diesem Bereich zuerkannt.

Die erforderliche Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort in der Nähe des Ostseestrandes nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht, weil die Stadt Heiligenhafen ihren Badegästen ein Parkplatzangebot in der Nähe des Strandes anbieten muss, um weiterhin als attraktiver Tourismusstandort zu gelten.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wach-

telberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

8.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Stromleitungen, Trafostationen, Wasserversorgungsleitungen und eine Schmutzwasserdruckleitung. Prinzipiell ist eine Versorgung und Entsorgung im Plangebiet damit möglich.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird 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 den Entwicklungsabsichten der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen aufzunehmen.

Die Lage der vorhandenen Schmutzwasserdruckleitung im Bereich der Straße Steinwarder wird im Plan gekennzeichnet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bleibt zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Leitungen noch Kapazitäten haben, die Versorgung und Entsorgung der geplanten zusätzlichen Baugebiete zu gewährleisten oder ob neue Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen erforderlich sind.

Der im Plangebiet im Bestand vorhandene Seegraslagerplatz entfällt in der aktuellen Entwurfsfassung zur 27. Änderung des FNP zugunsten einer hochwertigen Hotelnutzung. Die Seegraslagerung soll künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet in geschlossenen Containern erfolgen, die regelmäßig abgefahren werden.

8.4 Grünflächen

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans weist die bestehenden Grünanlagen im Bereich Dünenpark entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz aus.

Weiterhin werden Flächen zwischen der Strandpromenade und den geplanten Sondergebieten sowie teilweise auch Streifen mit Abstands- und Abschirmungsfunktion zwischen den verschiedenen Sondergebieten und Verkehrsflächen als Grünflächen ausgewiesen. Dadurch wird ein begleitendes System an Grün- und Erholungsflächen zu der touristisch wichtigen Hauptelebniszone der Strandpromenade gesichert.

Parallel zum neu geplanten Südstrand am Binnensee ist eine Grünfläche für die Entwicklung einer Promenade ausgewiesen. Dadurch kann am Nordufer des Binnensees parallel zur Straße Steinwarder eine starke Aufwertung und Entwicklung als Erholungszone erfolgen.

Die Strandflächen an der Ostsee und der geplante, südexponierte und windgeschützte Südstrand am Binnensee (Projekt 14) werden als Strand dargestellt. Die Flächen haben eine sehr hohe Bedeutung als Erholungsflächen bzw. werden diese in Zukunft übernehmen.

Die Aufspülung des Südstrandes am Binnensee ist in Form einer Grünfläche mit der Konkretisierung Entwicklung einer naturnahen Uferzone bereits im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Grünflächen bieten auch ein Flächenpotential für die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen, bspw. durch Anpflanzungen, und stellen damit auch ein Potential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Die Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichenfalls zu präzisieren.

8.5 Wasserflächen

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans weist die im Gemarkungsbereich der Stadt Heiligenhafen am Rand des Planänderungsgebietes liegenden Wasserflächen des Binnensees und des Jachthafens als Wasserflächen aus.

Für die Wasserflächen des Jachthafens wird die vorhandene Nutzung "Steganlagen Sportboothafen" als besonderer Nutzungszweck dargestellt.

Südöstlich der Einfahrt und Mole zum Jachthafen wird eine Wasserfläche östlich der Hafenspitze, die zum ausgewiesenen öffentlichen Hafengebiet der Stadt Heiligenhafen gehört, mit dem besonderen Nutzungszweck "Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen" belegt. Hier soll eine Erweiterung des Jachthafengebotes um Oldtimer-Liegeplätze bzw. einen Museumshafen erfolgen (Projekt 4).

8.6 Flächen für Aufschüttungen

Für die Entwicklung des Südstrandes am Binnensee und der straßenbegleitenden Promenade sind Sandaufspülungen notwendig. Daher wird der Bereich als Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet. Die Darstellung als Fläche für Aufschüttungen besteht auch schon im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die naturnahe Uferzone am Binnensee.

8.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die im Plangebiet vorhandenen, höherwertigen Biotope und Biotopstrukturen wie Küstendünen, Strandseen, Salzwiesen, Brackwasserröhrichte, Röhrichte und Sandbänke sowie einige Laubgehölzflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Damit werden diese bedeutenden Biotopstrukturen im Bereich des Steinwarders gesichert und sollen, bspw. durch sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen, auch wei-

terentwickelt werden. Derartige Aufwertungsmaßnahmen stellen auch ein Potential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichenfalls zu präzisieren.

8.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und ergänzend § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, erheblich beeinträchtigt oder in ihrem charakteristischen Zustand verändert werden.

Die nach Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet zu beachtenden gesetzlich geschützten Biotope werden nachrichtlich gekennzeichnet.

Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt nachrichtlich den gemäß § 35 LNatSchG an Gewässern im Außenbereich zu beachtenden Gewässerschutzstreifen.

In der Planzeichnung wird der Gewässerschutzstreifen im Außenbereich entlang des Ostseestrandes in einer Breite von 100 m ab der Küstenlinie und im Bereich des Binnensees in einer Breite von 50 m dargestellt. Ausgenommen werden Flächen, die durch rechtskräftige Bebauungspläne belegt sind und damit nicht zum Außenbereich gehören.

Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +1,00 m NN und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den Dünenkämmen von +3,50 m NN im hochwassergefährdeten Bereich von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche) und kann bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Deshalb wird der gesamte Geltungsbereich nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Um der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, sind folgende Hinweise auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN +3,50 m angelegt werden um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN +3,50 m liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind.
- In dem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

- Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- 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 mindestens NN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. 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.

Anlagen an Bundeswasserstraße

Auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind folgende Hinweise zu Anlage an Bundeswasserstraßen zu beachten:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Das im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegende Oberfeuer des Richtfeuers "Warder" darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Archäologisches Interessengebiet

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist archäologisches Interessengebiet. Schon in sehr früher Zeit wurde dieser Küstenbereich mit heutigem Binnensee und Uferwall besiedelt, wie eine Vielzahl an neolithischen Funden und Fundplätzen, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme, belegen. Es ist im gesamten Küsten- und Binnenseebereich mit archäologischen Fundplätzen zu rechnen.

Zudem ist Heiligenhafen eine mittelalterlich gegründete Stadt, sodass auch insbesondere im heutigen Hafenbereich und Binnenseebereich noch mit Resten von älteren Hafenanlagen zu rechnen ist.

Voraussichtlich werden archäologische Untersuchungen notwendig sein, die die Betroffenheiten der Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Bauplanung feststellen und ggf. sind archäologische Denkmäler zu sichern und zu bergen. Aus der vorbereitenden Bauleitplanung des FNP ergibt sich allerdings noch kein realer Untersuchungsaufwand.

Die archäologischen Untersuchungen können nur dort erfolgen, wo Eingriffe in den Boden oder in den Wasserbereich vorgesehen sind, d.h. bei der Realisierung von Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen, Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungsverfahren. Aufgrund dessen ist das Archäologische Landesamt frühzeitig mit den Bauplanungen zu beteiligen, so dass die Untersuchungen ebenfalls möglichst frühzeitig erfolgen können und der Planungsträger Planungssicherheit erlangt.

Bei der Umsetzung von Vorhaben mit Eingriffen in den Boden, sowohl an Land als auch im Wasser, ist das Archäologische Landesamt im Vorwege zu beteiligen, damit geprüft werden kann, ob das einzelne Vorhaben mit Beeinträchtigungen in archäologische Kulturdenkmale einhergeht.