

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
X	der Stadtvertretung	18.19	11

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 (Bereich östlich Straße Steinwarder, nördlich Steinwarder-Dammbrücke)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschloss die Stadtvertretung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 (Bereich östlich Straße Steinwarder, nördlich Steinwarder-Dammbrücke).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.2019 bis einschließlich 27.06.2019 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit ihre Stellungnahme bis zum 01.07.2019 vorzubringen.

B) STELLUNGNAHME

Eine Stellungnahme der Verwaltung zu den in beiden vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

Der Planentwurf sowie die Begründung dazu werden vom planbearbeitenden Architekten in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 abgeschlossen, der die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 (Bereich östlich Straße Steinwarder, nördlich Steinwarder-Dammbrücke) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

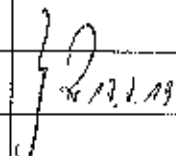
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amstatterin / Amstatter	
Büroleitender Beamter	

iv

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahme vom 02.07.2019 Bauleitplanung Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Höhenfestsetzungen noch zu überarbeiten sind. So bedarf es im Teil B eines eindeutig definierten Höhenbezugspunkt für die Höhe des OKFF (entweder über NHN oder bezogen auf einen festzulegenden unveränderlichen Fixpunkt, z.B. im Straßenraum). Da sowohl die Firsthöhe als auch die Traufhöhe im Teil B als „über OKFF“ festgesetzt sind, ist es irreführend, dass sie in der Legende, wenn auch nur „zum Beispiel“, als über Gelände bezeichnet werden. Im Sinne der Eindeutigkeit und um zukünftigen Missverständnissen vorzubeugen, sind diese auch in der Legende festsetzungsgemäß als „über OKFF“ zu bezeichnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Umweltbericht ist erarbeitet worden und wird der Begründung beigelegt (vgl. Kapitel 3).</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In Teil B des Bebauungsplanes wird der eindeutig definierte Höhenbezugspunkt der OKFF hinzugefügt. Unter 5. wird festgesetzt:</p> <p><i>Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)) ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) auf mindestens NHN +2,50 m.</i></p> <p>Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes auf „mindestens NHN +2,50 m“ schließt die unter 8. in Teil B festgesetzte zulässige Abweichung der OKFF nur nach oben um maximal 0,20 m ein.</p> <p>In der Legende wird die Bezeichnung „über Gelände“ durch die Bezeichnung „über OKFF“ ersetzt.</p> <p>Entsprechend wird im Kapitel 2.3.2 der Begründung die Angabe zur Höhe der baulichen Angaben um den eindeutig definierten Bezugspunkt der OKFF auf mindestens +2,50 m NHN ergänzt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>		
	<p>Vorsorglich weise ich auf die Notwendigkeit eines durch den Vorhabenträger unterschriebenen Durchführungsvertrages für</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird erarbeitet.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 24.07.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	einen Satzungsbeschluss hin.	Entsprechend finden die bestehenden textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 Anwendung. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass durch textliche Festsetzungen geregelt wird, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 verpflichtet hat (vgl. Begründung Kapitel 2.3.14).			
	Grundwasserschutz Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich weise darauf hin, dass die für die Baumaßnahmen erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen spätestens einen Monat vor dem geplanten Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag wird zum erforderlichen Zeitpunkt gestellt.			X
	Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein Gastronomiegebäude mit Infrastruktur (Fahrgassen, Parkplatzflächen) auszuweisen, besteht aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Niederschlagswasser Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. auf Verkehrsflächen anfällt, sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu der Begründung wird in Kapitel 2.3.6 bezüglich des Niederschlagswassers hinzugefügt, dass die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) und entsprechend eine Behandlung des verschmutzten Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Ostsee bzw. den Jachthafen zu beachten sind. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit der Stadt Heiligenhafen als zuständiger Verantwortlicher ab und klärt die Genehmigungserfordernisse.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser direkt in die Ostsee einzuleiten. Hierfür ist unter der Voraussetzung, dass die Stadt Heiligenhafen eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein ein entsprechender Einleitungsantrag zu stellen.</p> <p>Naturschutz Umweltbericht Der Umweltbericht ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p>Artenschutz Der angekündigte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung muss im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und der Stadt Heiligenhafen vereinbart werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umweltbericht ist erarbeitet worden und wird der Begründung beigelegt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Artenschutzfachbeitrag ist erarbeitet worden.</p> <p>In Teil B des Bebauungsplanes werden für den artenschutzrechtlichen Ausgleich unter 20. textlich wie folgt festgesetzt: Im Sondergebiet 501 „Gastronomie“ sind als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4 Sperrungskästen mit insgesamt 12 Nistmöglichkeiten fachgerecht an den baulichen Anlagen anzubringen.</p> <p>In den Bebauungsplan werden die folgenden Hinweise aufgenommen: - bei Leuchtmitteln mit Außenwirkung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden, - die Bauwerksbeleuchtung ist außerhalb der Brutzzeit (d.h. nicht zwischen dem 15.02 und dem 30.09) durchzuführen. - bei größeren Glasflächen mit offener Anfielbarkeit sind Maßnahmen gegen die Verletzung und Fötung von Vögeln durch Vogelschlag / Kollision umzusetzen.</p> <p>Die Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrages ist dem</p>	X		X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit § 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorbereitet.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums u. des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt ländliche Räume vom 09.12.2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht zu konkretisieren.</p>	<p>Umweltbericht (vgl. Kapitel 3.4) beigefügt und wird auch in der Begründung aufgegriffen (vgl. Kapitel 2.3.13).</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag wird der Anlage beigelegt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Eingriffsregelung ist in den Umweltbericht eingearbeitet (vgl. Kapitel 3.5).</p> <p>In Teil B des Bebauungsplanes wird unter 19. wie folgt festgesetzt:</p> <p><i>Im Sondergebiet SO1 „Gastronomie“ sind Dachflächen von Gebäuden zu mindestens 70 % in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden und zu erhalten.</i></p> <p><i>Weiterhin wird in Teil B des Bebauungsplanes unter 20. festgesetzt:</i></p> <p><i>Dem Eingriff durch den Neubau der Gastronomie (SO1) werden als Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a) die Herstellung der Anpflanzungen gem. der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18,</i> <i>b) die Herstellung der Dachbegrünung bei baulichen Anlagen im Sondergebiet SO1 „Gastronomie“ gem. der textlichen Festsetzung Nr. 19</i> <i>c) die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme gem. der textlichen Festsetzung Nr. 20,</i> <i>d) der Zukauf von 193 qm (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertung auf dem Steinwälder“ der Heiligenhofener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG,</i> <p><i>zugeordnet.</i></p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung dargestellt (vgl. Begründung Kapitel 2.3.12).</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4]
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 24.07.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Gewässer- und Erholungszustreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. 35 LNatSchG</p> <p>Auf Antrag kann für die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung von den Bauvorhaben im Gewässer- und Erholungszustreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. 35 LNatSchG beantragt werden</p> <p>Der Antrag ist direkt bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Die Genehmigung wird vorbehaltlich der Ergebnisse aus den ergänzenden o.g. Beiträgen in Aussicht gestellt.</p> <p>Bauordnung einschl. Brandschutz</p> <p>Als Teil der Erschließung sind Art und Menge der Löschwasserversorgung in der Begründung anzugeben. Als Bemessungsgrundlage kann auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Antragsstellung muss im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Die Begründung wird vorbehaltlich der Ergebnisse aus den ergänzenden o.g. Beiträgen in Aussicht gestellt.</p> <p>Bauordnung einschl. Brandschutz</p> <p>Als Teil der Erschließung sind Art und Menge der Löschwasserversorgung in der Begründung anzugeben. Als Bemessungsgrundlage kann auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In Kapitel 2.3.6 der Begründung wird eingefügt:</p> <p>Aus den Verfahren zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ist durch Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) Energie GmbH ua. vom 15.04.2013 und 29.01.2014 bekannt, dass die erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden kann. Es ist weiter aus den genannten Schreiben bekannt, dass nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 innerhalb eines Radius von 300 m Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden sind. Die Versorgung mit Löschwasser ist dadurch sichergestellt.</p>	X		
	<p>Die begrünten Dächer sind als harte Bedachung festzusetzen.</p>	<p>Im Zuge der Genehmigungsplanung wird die Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept zu bestätigen sein.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		
	<p>Die begrünten Dächer sind als harte Bedachung festzusetzen.</p>	<p>In Teil B des Bebauungsplans wird unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Brandschutz, Nr. 2, festgesetzt:</p> <p><i>Die zu begrünenden Dächer im Sondergebiet S01 „Gastronomie“</i></p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange, Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	Wenn die mit F1 bezeichneten Flächen durch die Feuerwehr befahrbar sein sollen, sind die Schlepprampen der Fahrzeuge im Kurvenverlauf zu berücksichtigen (DIN 14090) und es ist zusammen mit der Ausfahrt zum „Steinwarder“ eine Durchfahrt sicherzustellen.	In die Begründung wird in Kapitel 2.3.5 sowie ergänzend in Kapitel 2.3.15 eingefügt, dass Dächer von außen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig und geschützt sein müssen. Entsprechend müssen die Dachkonstruktion und die Dachbaustoffe der zu begrünenden Dachflächen die Anforderungen einer harten Bedachung erfüllen. Für die Verwendung der Dachbaustoffe ist die entsprechende DIN zu beachten. Die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführten Baustoffe erfüllen die Kriterien einer harten Bedachung und dementsprechend einer gegen Flugfeuer und strahlender Wärme widerstandsfähigen extensiven Dachbegrünung.			X	
	Das mit F2 bezeichnete Fahrrecht für die Feuerwehr ist Teil der entsprechend befahrbaren Jachthafenpromenade.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Plangebiet ist beidseitig über die Straße Steinwarder (westlich) und über die Jachthafenpromenade (östlich und süd-östlich) für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erreichbar. Eine entsprechende Befähigung der mit F1 gekennzeichneten Fläche ist nicht zwingend erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Für die Fläche wird zwecks Niederschlagsentwässerung des Gebäudes im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers sowie ein Fahrrecht für Rettungs- und Notfallmaßnahmen zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Eine Nutzung der Jachthafenpromadenflächen zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Sportboothafens und zur Versorgung von Feriengästen sowie Promadenflächen werden durch die Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet S03 „Jachthafen“ gesichert. Wird zur Kenntnis genommen.				X
	Die verkleinerten Entwurfszeichnungen des Vorhabens wurden					X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 24.07.2019

lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	<p>im Rahmen des TOB-Verfahrens nicht bauordnungsrechtlich geprüft. Dies bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG; Stellungnahmen vom 03.06.2019</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskuft oder über die Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskuft@sh-netz.com.</p> <p>Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant.</p> <p>Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskuft oder über unsere Website www.sh-netz.com.</p> <p>Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter leitungsauskuft@sh-netz.com.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 31.05.2019</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
3		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 24.07.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrens-service unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrensbelegung in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.</p> <p>Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die E-Mail-Adresse: https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt:kinu-fit Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>				X
4	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV): Stellungnahme vom 12.06.2019 Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan vom 17.04.2019 im Teil B unter dem Punkt Hinweise „Anlagen an Bundeswasserstraße“ teilweise berücksichtigt.</p> <p>Da sich das geplante Bauvorhaben in mittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Ostsee befindet, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.</p> <p>Ich bitte darum, die Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>				X
		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X	
		<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Sowohl zu den Hinweisen im Bebauungsplan sowie in der Begründung unter Kapitel 2.6 wird hinzugefügt, dass sich die entsprechenden Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung auch auf die Baustellenbeleuchtung beziehen.</p>			X	
		<p>Der Stellungnahme wird gefolgt (s.o.). Unter „Hinweise“ wird zusätzlich zu den bereits bestehenden Hinweisen zu Anlagen an Bundeswasserstraßen hinzugefügt: Die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen</p>			X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser und Wirtschaftsverbund beziehen sich auch auf die Bausteilen- beleuchtung.	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	<p>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meereschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH): Stellungnahme vom 24.06.2019</p> <p>Das Vorhaben liegt in einem gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko). Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) bestehen in diesen Gebietes Bauverbote.</p> <p>Nach § 150 Abs. 4 LWG (Übergangsvorschrift) gelten diese Bauverbote nicht für Flächen, für die in einem am 09. September 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist (...) und wenn bei den Bauvorhaben die Schutzvorkehrungen aus § 80 Abs. 2 Nr. 6 eingehalten werden.</p> <p>Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 existiert ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 07.09.2010, der diesen Bereich als Sondergebiet „Sportboothafen Gastronomie“ ausweist. Das hier geplante Vorhaben entspricht dieser vorgesehenen Bebauung. Das Hochwasserrisikogebiet muss in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen sowie Festsetzungen zu den Hochwasserschutzvorkehrungen getroffen werden (s.u.).</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserrisikogebiet ist nicht korrekt. Nach aktueller Rechtslage ist zurzeit die Hochwassergefahrenkarte HWGK200 (200-jährliches Hochwassereignis) maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete. Diese bildet für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,35 m ab (vergleiche: www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de). Ich bitte dies entsprechend zu ändern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
		<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme wird wie folgt geändert:</p> <p><i>Aufgrund der Geländehöhe von Teilflächen des Geltungsbereiches unter +2,35 m NHN bildet der Geltungsbereich ein potentiell signifikantes Hochwasser-Risikogebiet durch in Küstengebiet vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser überschwemmungsgefährdetes Gebiet) ab.</i></p> <p>Entsprechend werden diese Angaben in der Begründung in Kapitel 1.7.6 geändert bzw. ergänzt.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Die Festsetzung der Mindesthöhe (OKFF) für die gewerblich genutzten Räume auf NHW +2,50 m ist aus Sicht des LKN:SH insbesondere in Hinblick auf den Klimawandel und die damit verbundene höhere Wahrscheinlich (sic!) für Extremwetterereignisse sowie den Meeresspiegelanstieg sinnvoll. Darüber hinaus werden weitere Sicherungsmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Ostseehochwasser sowie eine Schädigung durch Wellenschlag empfohlen. Denkbar wäre z.B. eine Abschottung der Türen mit Hilfe von Dammbalkensystemen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wird der Empfehlung der Stellungnahme gefolgt und entsprechend in Teil B unter 12. festgesetzt: <i>Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind bauliche Anlagen sowie deren Zuwegung gegen Auftrieb, Auskolkung und Wellenschlag zu sichern. Technische Installationen im Kellergeschoss sind vor eindringendem Wasser zu schützen. Kellerwände und Türen sind entsprechend auszuführen. Der Schutz gegen Wellenschlag bei baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von NHW +2,85 m per Dammbalken vor den der Ostsee bzw. der Hafenseite zugewandten Eingangstüren zu erzielen. Technische Ver- und Versorgungsanlagen sind gegen Rückstau abzusichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)</i>	X		
	Anmerkung zur Begründung: Unter Punkt 1.7.6 bitte Angaben zum Hochwasserrisikogebiet wie oben beschrieben ändern. Maßgeblich für die Ausweisung von Hochwasserrisikogebieten ist z.Zt. der Wasserstand eines 200-jährlichen Hochwassers.	Diese Festsetzung wird entsprechend in der Begründung unter Kapitel 2.3.11 erläutert.			
	Dementsprechend sind auch die Auflagen und Festsetzungen wie folgt zu ändern: <ul style="list-style-type: none"> - Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHW +2,35 m (OKFF) - Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHW +2,85 m (OKFF) - Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen - Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Versorgungsanlagen - Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, 	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahme wird in die Begründung übernommen. (vgl. Kapitel 1.7.6) Im Bebauungsplan, Teil B wird unter 12., wie oben bereits dargestellt, festgesetzt: <i>Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind bauliche Anlagen sowie deren Zuwegung gegen Auftrieb, Auskolkung und Wellenschlag zu</i>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden				
	Das Vorhaben liegt direkt an der Hochwasserschutzanlage Steinwälder-Damm. Somit ist ein Flucht- und Rettungsweg gegeben. Als ein wesentliches Element für einen funktionierenden Hochwasserschutz wird die Aufstellung eines Einsatzplanes empfohlen. In diesem sollten u.a. folgende Punkte verbindlich festgelegt werden: - Verantwortliche - Dauerhafte, sichere und zerstörungsfreie Lagerung der Dammbalken bzw. - Gewählten Hochwasserschutzsysteme - Umgehende Nutzung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme - Im Hochwasserfall - Instandhaltung und -setzung der gesamten Ausrüstung - Bedarf, Einsatzorte, Rekrutierung und Alarmierung des Personals - Lade-, Hebe und Transportgeräte	<i>sichern. Technische Installationen im Kellergeschoss sind vor eindringendem Wasser zu schützen. Kellerwände und Türen sind entsprechend auszuführen. Der Schutz gegen Wellenschlag bei baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von NHN +2,85 durch Dammbalken vor den der Ostsee bzw. der Hofenseite zugewandten Eingangstüren zu erzielen. Technische Ver- und Versorgungsanlagen sind gegen Rückstau abzusichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)</i> Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf den vorhandenen Flucht- und Rettungsweg hingewiesen (vgl. Begründung, Kapitel 1.7.6). Der Stellungnahme wird gefolgt.			X
	Durch die o.g. Festsetzungen sowie die in den Begründungen unter 2.3.3 beschriebenen weiteren Maßnahmen wird dem Hochwasserrisiko ausreichend Rechnung getragen, sodass das Bauverbot nicht zum Tragen kommt. Hinweise: Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt	Die Stellungnahme wird übernommen und in die Begründung eingegliedert. (vgl. Begründung, Kapitel 1.7.6)	X		X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitiger Beteiligung
 24.07.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	nicht die für den Einzelfall erforderliche Küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz. Sofern kein Baugenehmigungsverfahren nach LBO oder ein Genehmigungsverfahren nach § 140 LWG (Sportboothafen) notwendig ist, sind die Genehmigungen direkt beim LKN.SH zu beantragen. Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schüenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.				X

RECHTSGRUNDLAGE
 1. Baugesetzbuch (BauGB) Nr. 10
 2. Landesbauordnung (LBO) Nr. 10
 3. ...

VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

INHALT
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

STADT HEILIGENHAFEN
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
 für das Gebiet "nördlich der Straße
 Steinwälder und nördlich der
 Steinwälder-Dammbrücke"

ERLÄUTERUNG DER PLANLAGE
 M 1:1000
 24.07.2019



VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

RECHTSGRUNDLAGE
 1. Baugesetzbuch (BauGB) Nr. 10
 2. Landesbauordnung (LBO) Nr. 10
 3. ...

VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

INHALT
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

RECHTSGRUNDLAGE
 1. Baugesetzbuch (BauGB) Nr. 10
 2. Landesbauordnung (LBO) Nr. 10
 3. ...

VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

INHALT
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

RECHTSGRUNDLAGE
 1. Baugesetzbuch (BauGB) Nr. 10
 2. Landesbauordnung (LBO) Nr. 10
 3. ...

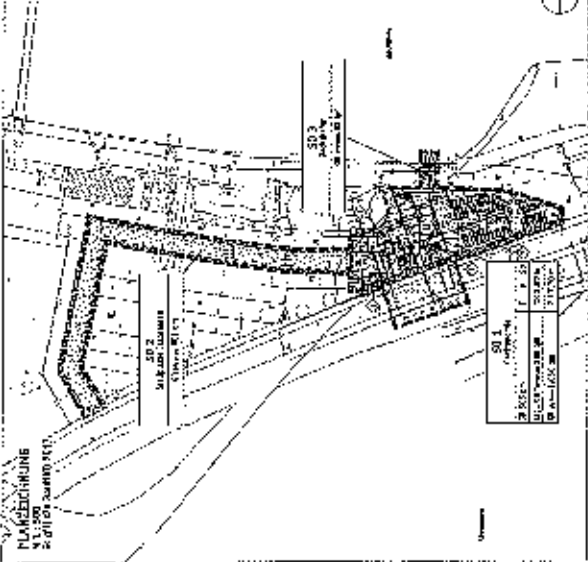
VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

INHALT
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

RECHTSGRUNDLAGE
 1. Baugesetzbuch (BauGB) Nr. 10
 2. Landesbauordnung (LBO) Nr. 10
 3. ...

VERFAHRENSVERMERKE
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...

INHALT
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...



PLANZEICHENERKLÄRUNG
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...

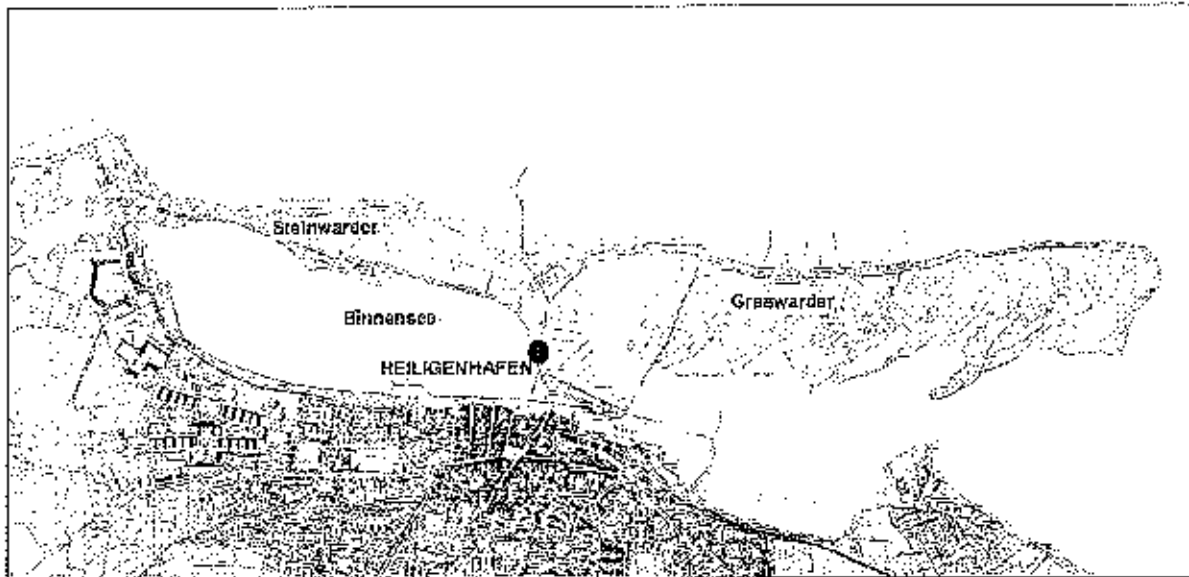
PLANZEICHENERKLÄRUNG
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

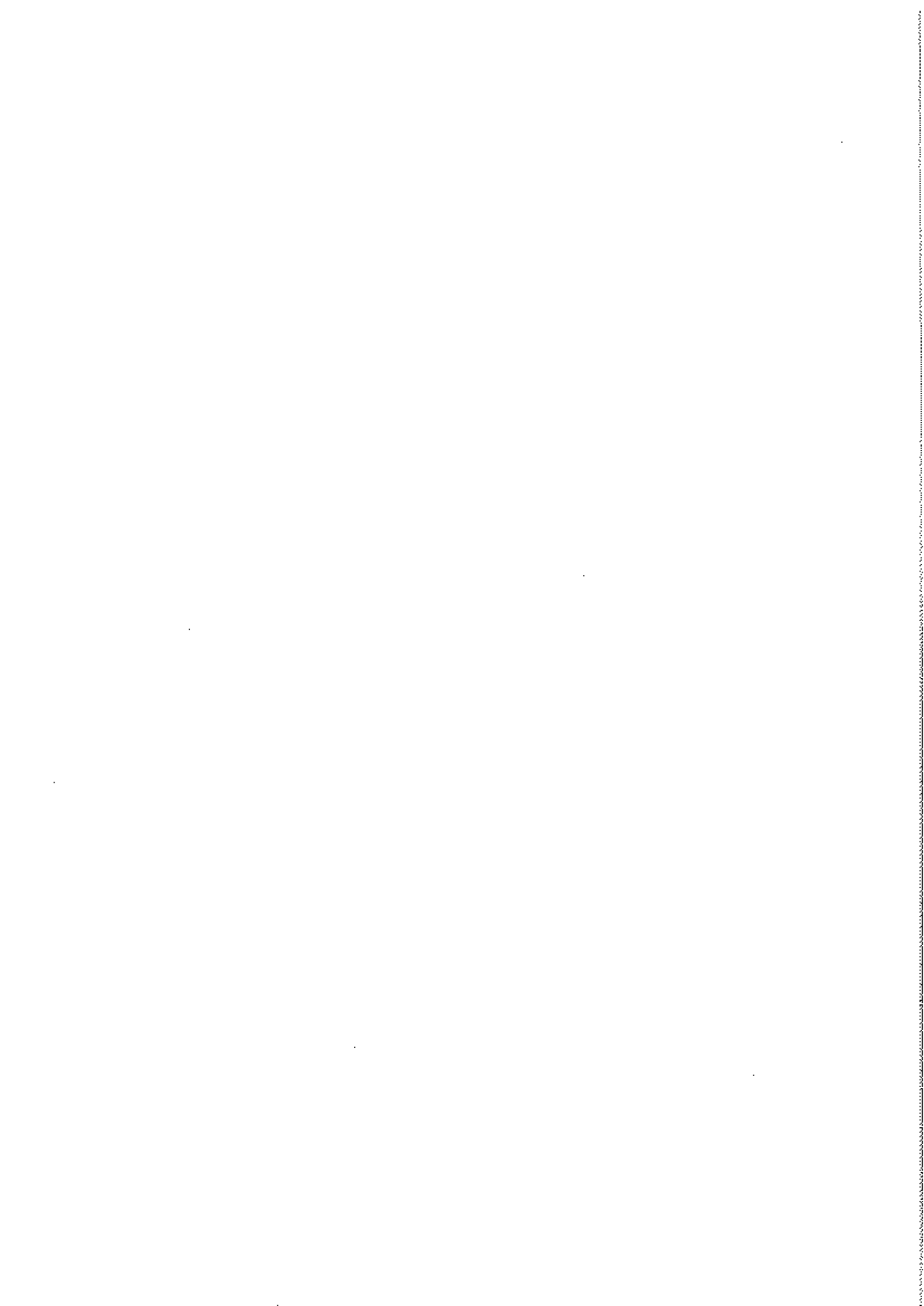
24.07.2019

Stadt Heiligenhafen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ Begründung



Verfahrensstand

■	Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
■	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
■	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
■	Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
■	Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
□	Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
	Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Stadt Heiligenhafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und
nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“
Begründung

Auftraggeber
PS Vermögensverwaltungs GmbH – GOSCH SYLT | Lizenznehmer Kategorie Küste
Hamburger Straße 87a
25746 Heide

24.07.2019
Entwurf zur Offentage

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
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. Petra Schimansky
Dipl.-Ing. Birgit Klimek
B.Sc. Sabine Seemann
M.Sc. Kirsten Klaczynski
M.Sc. Nicolas Holt
Dipl.-Ing. Karl Wefers



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Inhaltsverzeichnis

0. Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
1.2 Umweltprüfung	3
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4 Ausgangssituation	5
1.5 Eigentumsverhältnisse	5
1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	6
1.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	6
1.6.2 Regionalplan 2004	7
1.6.3 Flächennutzungsplan	8
1.7 Fachliche Vorgaben	8
1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	8
1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope	11
1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz	11
1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen	13
1.7.5 Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste und Nutzungsverbote....	13
1.7.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser	14
1.7.7 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz und Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz	15
2. Planinhalt und Abwägung	16
2.1 Planungsziele	16
2.2 Städtebauliches Konzept - Vorhabenplanung	16
2.3 Planinhalt und Festsetzungen	26
2.3.1 Art der baulichen Nutzung	26
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	26

2.3.3	Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche	28
2.3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	28
2.3.5	Verkehrsflächen	29
2.3.6	Ver- und Entsorgung	30
2.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
2.3.8	Öffentliche Grünflächen	33
2.3.9	Wasserflächen	33
2.3.10	Anpflanzungen	33
2.3.11	Hochwasserschutz	34
2.3.12	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich	34
2.3.13	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	35
2.3.14	Regelungen im Durchführungsvertrag	36
2.3.15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
2.4	Kennzeichnung	37
2.5	Nachrichtliche Übernahmen	38
2.6	Hinweise	38
3.	Umweltbericht	40
3.1	Einleitung	40
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	40
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	41
3.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
3.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	45
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	59
3.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	59
3.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
3.2.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	60



3.3	Zusätzliche Angaben.....	60
3.3.1	Technische Verfahren und Hinweise zu Schwierigkeiten.....	60
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	61
3.3.3	Referenzliste.....	61
3.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	63
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	65
3.5.1	Schutzgut Boden.....	68
3.5.2	Schutzgut Wasser.....	69
3.5.3	Schutzgut Klima, Luft.....	70
3.5.5	Schutzgut Biotop und Arten.....	70
3.5.7	Landschaftsbild.....	70
3.5.6	Externer Ausgleich und Ersatz.....	71
3.6	Zusammenfassung.....	71
4.	Verfahren.....	72
4.1	Förmliches Verfahren.....	72
5.	Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	73
6.	Flächenbilanz.....	73
7.	Beschluss über die Begründung.....	73
8.	Anlage.....	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4	4
Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP	8
Abbildung 3 : Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen	10
Abbildung 4: VEP-Lageplan mit EG-Grundriss (ohne Maßstab)	19
Abbildung 5: Grundriss UG (ohne Maßstab).....	20
Abbildung 6: Grundriss DG (ohne Maßstab).....	20
Abbildung 7: Dachaufsicht (ohne Maßstab).....	21
Abbildung 8: Schnitte A-A, E-E und D-D (ohne Maßstab)	22
Abbildung 9: Schnitte B-B und C-C (ohne Maßstab).....	23
Abbildung 10: Ansichten Süd und Nord (ohne Maßstab)	24
Abbildung 11: Ansicht Ost und West (ohne Maßstab)	25
Abbildung 12: Bestand Biotope.....	56
Abbildung 13: Biotopbewertung Bestand	57
Abbildung 14: Eingriffe/ Beeinträchtigungen	58



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Im Bereich des Vorhabengrundstücks vorkommende Biotoptypen und deren Bewertung.....	45
Tabelle 2: Bewertungsstufen der Biotope	46
Tabelle 3: Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	47
Tabelle 4: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 BESTAND	66
Tabelle 5: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen	67
Tabelle 6: Gegenüberstellung Bestand – Planung (Vorhabengebiet)	68
Tabelle 7: Flächenbilanz.....	73



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

**Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 4 der Stadt Heiligen-
hafen für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der
Steinwarder-Dammbrücke“**

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S.369), Ressortbezeichnungen ersetzt durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVOBl. S. 30).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GÖSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste, mit Sitz Hamburger Straße 87a, 25746 Heide plant als Vorhabenträger am Jachthafen der Stadt Heiligenhafen eine GÖSCH-SYLT - Gastronomie. Als Standort ist der Bereich des Hafen-Servicegebäudes nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen bildet die nördliche Grenze des Grundstücks und wird vollständig erhalten. Vorgesehen ist:

- Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss und Dachgeschoss zur Nutzung für einen Gastronomiebetrieb mit bis zu 125 Sitzplätzen im Gebäude, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Terrassen; Kioskverkauf.
- Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze) mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

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

Der Vorhabenträger hat das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.116 qm von der HVB erworben und ist damit als Eigentümer des Grundstücks gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Entwicklung des Jachthafenumfeldes der Stadt Heiligenhafen, insbesondere die Aufwertung durch die Zulassung gastronomischer Einrichtungen, wurde in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2010 konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung verankert. Insofern entwickelt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen. Vorhabenträger ist die PS Vermögensverwaltungs GmbH GÖSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste.

Mit der Ausarbeitung des VBB Nr. 4 und der Begründung ist SWUP GmbH in Quickborn beauftragt.



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

1.2 Umweltprüfung

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB, die der Begründung beigelegt ist.

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

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

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

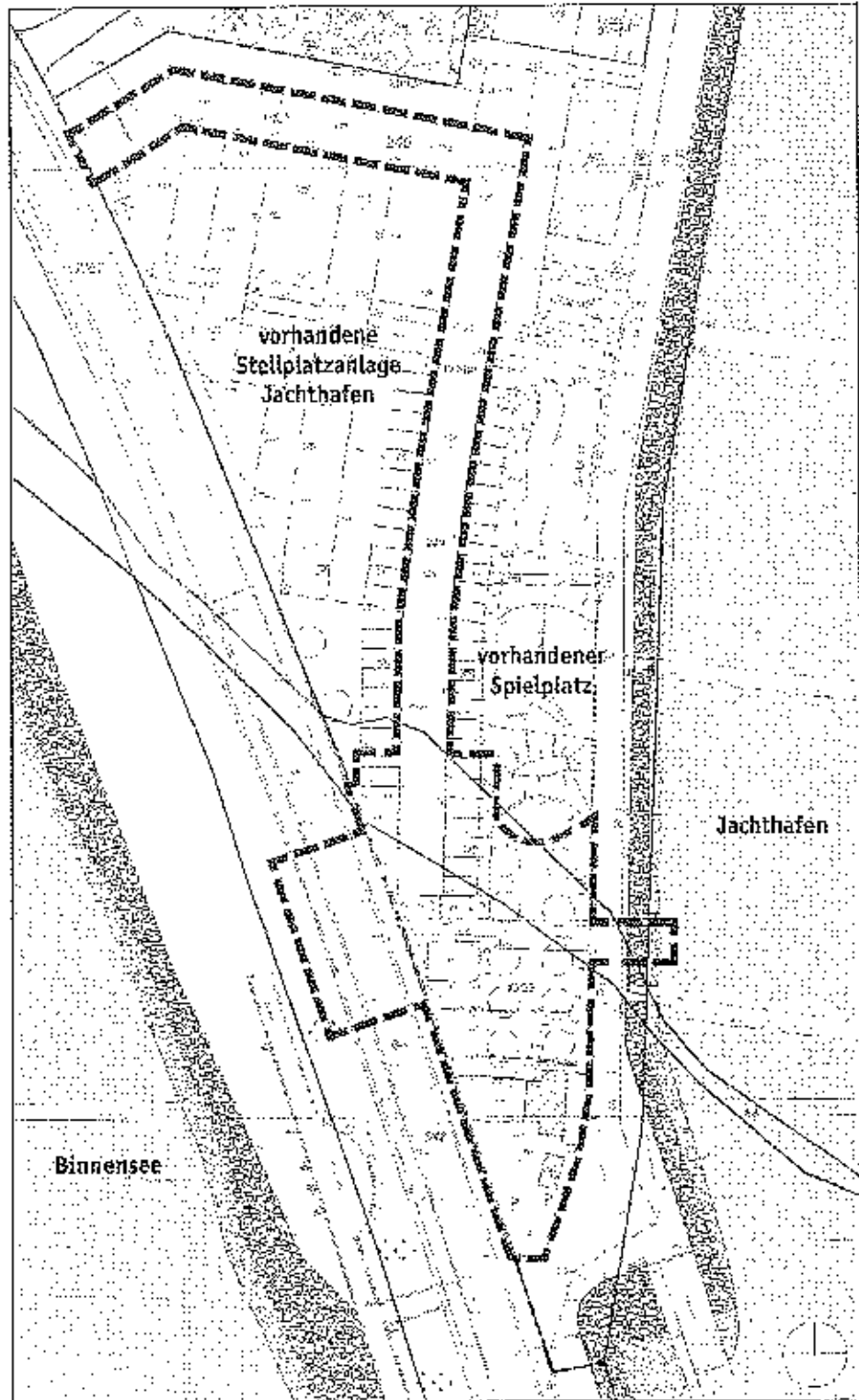
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Das Plangebiet liegt auf dem in den 1970er Jahren aufgespülten Verbindungsstück zwischen Binnensee und Jachthafen, nördlich der Steinwarder-Dammbrücke.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Stellplatzanlage des Jachthafens und den vorhandenen Spielplatz,
- im Osten und Süden durch die Jachthafenpromenade,
- im Westen durch die Straße Steinwarder.

Abbildung 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Das Vorhabengebiet ist ca. 0,11 ha groß. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 1/9, 249 und 43/22 der Flur 13 der Gemarkung Heiligenhafen.

Das Plangebiet beinhaltet neben dem Vorhabengrundstück noch benachbarte Flächen, die für die Sicherstellung der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erforderlich sind und hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landstücks, welches die Hauptverbindung der Stadt Heiligenhafen zu den nördlich vorgelagerten Mehrungshaken Steinwarder und Graswarder bildet. Der Bereich wurde in den 1970er Jahren aufgespült. Die aufgefüllten Sande sind überwiegend mittelkörnig und gut wasserdurchlässig.

Die Flächen im Plangebiet sind durch verschiedene zurückliegende Maßnahmen hautlich bzw. als Grünflächen gestaltet. Im südlichen Bereich befinden sich das Hafenservicegebäude und ein Trafo. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Müllstandort sowie ein Teil der Stellplatzanlage, die jeweils dem Jachthafen zugeordnet sind. Die Jachthafenpromenade begleitend sind Grünflächen und Bepflanzungen sowie Fahnenstandorte angelegt. Eine Doppelreihe von 10 kleinkronigen Bäumen der Art Weide (*Salix spec.*) ist als gestalterisches Element hervorzuheben. Weiterhin sind Rasenflächen sowie niedrige Strauch- und Heckenpflanzungen vorhanden.

An der Westgrenze des Plangebietes ist entlang der Außenkante des Bürgersteiges der Straße Steinwarder ebenerdig eine Hochwasserschutzwand eingebaut, die zu beachten ist.

Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen bildet die nördliche Grenze des Plangebietes und wird vollständig erhalten.

Das Plangebiet hat im Süden eine Höhenlage von +2,73 m NN. Diese fällt entlang der Straße Steinwarder im Nordwesten bis auf +2,60 m NN ab. Entlang der Jachthafenpromenade fällt das Gelände auf +1,85 m NN im Nordosten am Übergang zum Spielplatz ab. Der Geländeunterschied des Plangebietes beträgt damit von Ost nach West bis zu 0,75 m und von Nord nach Süd bis zu 0,88 m.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Angrenzende Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Die Stadt Heiligenhafen ist darin als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert worden.

Das Stadtgebiet und Umfeld Heiligenhafens wird als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan benennt u.a. folgende Grundsätze (G), die bei der Entwicklung von Infrastruktur für Tourismus und Erholung zu beachten sind (wiedergegeben wird hier nur der für das Vorhaben relevante Punkt):

„2.6 Größere tourismusbezogene Bauvorhaben ... sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.“ (INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2010)

Diese Grundsätze wurden im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung in Heiligenhafen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich der Jachthafen, neu entwickelte Hotelanlagen und Ferienhausbebauung und der neu entwickelte Strand am Binnensee-Nordufer.

Die Flächen der Ostsee, des Graswarders und der Eichholzniederung sind im LEP als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Der Steinwarder ist nicht entsprechend ausgewiesen. Die Planung beachtet damit auch diese Vorgaben des LEP.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) von 2010 wird derzeit fortgeschrieben. Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Seit dem 18. Dezember 2018 läuft ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das am 31. Mai 2019 endete. In der Fortschreibung des LEP wird Heiligenhafen weiterhin als ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Bei Planungen, Maßnahmen und Vorhaben innerhalb der Schwerpunkträume soll in der Abwägung ein besonderes Gewicht dem Tourismus und der Erholung zugesprochen werden. Dabei sollen insbesondere hochwertige Standorte in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bauungsplanes erforderlich wird, zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus sowie zur Stärkung von hochwertigen Tourismuseinrichtungen- und angebot vorbehalten bleiben.

Änderungen gegenüber dem LEP 2010 bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen werden teilweise bereits berücksichtigt, um „in Aufstellung befindliche Ziele“ aus dem Entwurf des LEP 2018 zu sichern. Der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird daher bereits ab dem 17. Dezember 2018 angewendet. Für andere Inhalte gelten noch immer die Ziele des LEP 2010.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

1.6.2 Regionalplan 2004

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, welches 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. Dazu gehören auch der Jacht- und Kommunalhafen.

Der Bereich des Steinwarders wird darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiet) gekennzeichnet. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Gootop (Strandwall). Allerdings wurde der ursprüngliche Strandwall durch die Aufspülungsmaßnahmen im Zuge der Jachthafenherstellung in den 1970er Jahren fast vollständig überdeckt.

In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planungen und Maßnahmen sind nur durchzuführen, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

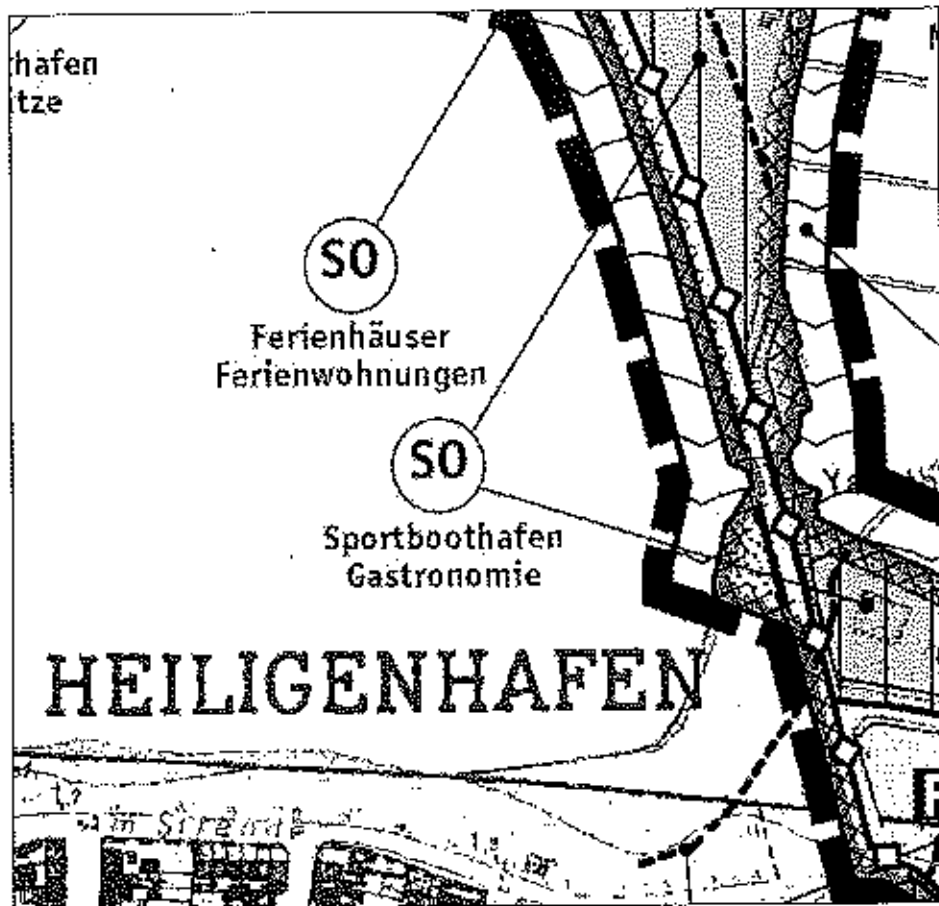
Eine Teilfortschreibung des Regionalplans trat am 17.12.2012 in Kraft. Diese bezog sich ausschließlich auf das Thema Eignungsflächen für die Windenergienutzung und hat keine Relevanz für das Plangebiet.

Zeitnah zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans erfolgt in den nächsten Jahren auch eine Neuaufstellung der Regionalpläne.

1.6.3 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die für diesen Bereich getroffene Darstellung „SO Sportboothafen, Gastronomie“ wird als Vorgabe beachtet.

Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP



1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurde die rechtswirksame Grundlage für die Entwicklung des Hafenumfeldes zwischen Kommunahafen, Jachthafen und Ostsee bis zum Dünenpark auf dem Steinwarder geschaffen. Darin sind 15 Teilprojekte für die zukünftige Gestaltung und Nutzung durch touristische Anlagen vorgesehen.



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst weitvolle Naturräume des Schutzgebietssystems NATURA 2000, beziehungsweise grenzt daran an. In diesem Zusammenhang wurde für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2008) erstellt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass durch diese Planungen und deren Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der NATURA 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt vollständig außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Es befindet sich in näherer Lage zu folgenden Gebieten:

FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ (Gebiets-Nr. DE1631-393).

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 Kieislände, Strandseen und Quellenwatt. Als zu schützende Arten werden die Rothauchunke und die Zauneidechse genannt.

FFH-Gebiet „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1631-392)

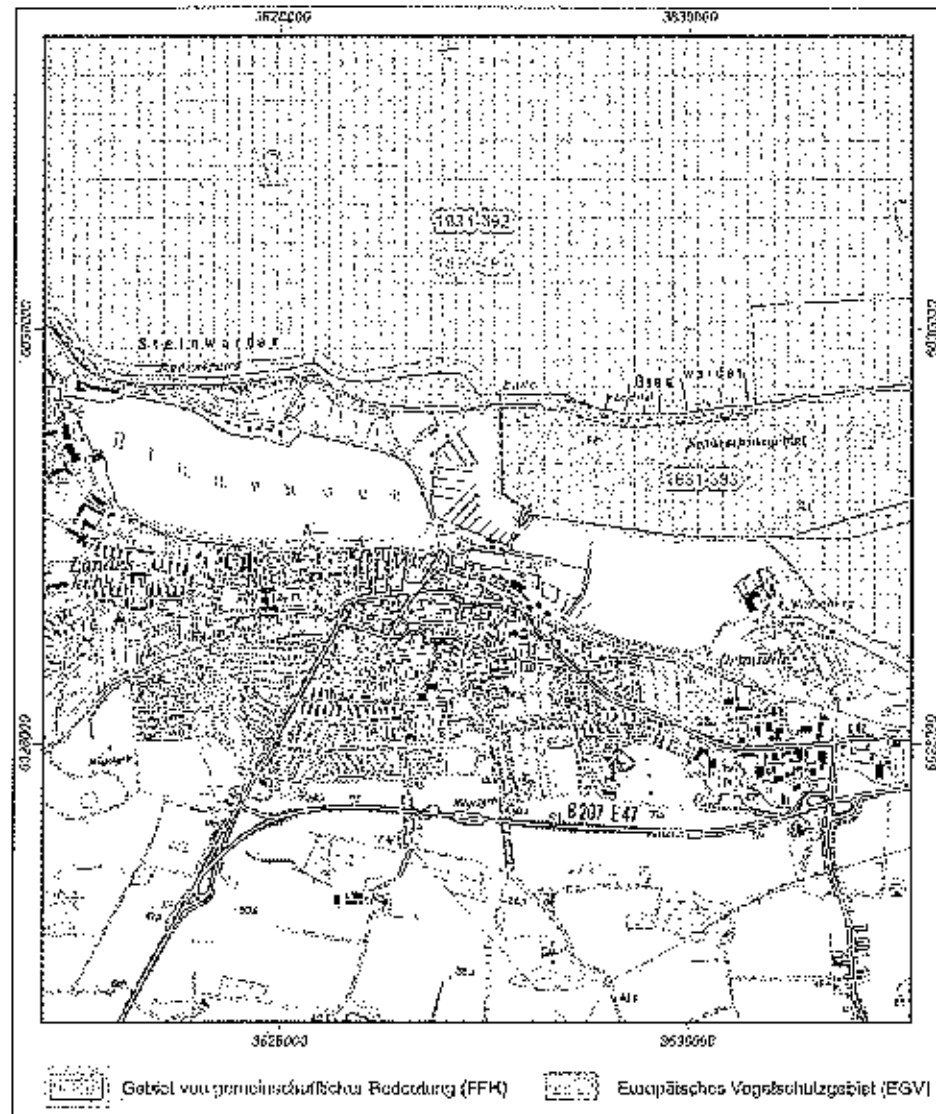
Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631-392), mit einer Fläche von 62.110 ha, umfasst die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder. Das Gebiet dient dem Schutz von Sandbänken mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser,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

Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV) „Östliche Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1530-491).

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530-491), welches 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.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Gebiete vor Heiligenhafen.

Abbildung 3 : Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen



Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsstudie der vorangegangenen Planungsebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt vollständig außerhalb der Europäischen Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete). Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. In der zur 27. Änderung des FNP angefertigten FFH-Verträglichkeitsstudie heißt es, dass „Aus gutachterlicher Sicht (...) mit Bezug auf die Europäischen Schutzgebiete (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1631-392), (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr. DE 1631-393) sowie mit Bezug auf das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) festgestellt [wird], dass sie selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch die



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht beeinträchtigt werden. Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.“

(Begründung zur 27. Änderung des FNP, S. 84 f.)

1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

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.

Wie bereits in Kap. 1.4 dargestellt sind die Flächen im Plangebiet durch verschiedene zurückliegende Maßnahmen baulich bzw. als Grünflächen gestaltet. Als Vegetationselemente sind Bäume sowie Rasenflächen und niedrige Strauch- und Heckenpflanzungen vorhanden. Nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 nicht vorhanden.

1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für privilegierte Vorhaben abweichende Vorgaben: Bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Tierarten (Vogelarten und FFH-Arten), in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheit anderer besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEf-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SII / AFPE (2013) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen.



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Erforderlichenfalls sind Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben wurden im Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Diese wurden entsprechend in den Umweltbericht und in die Begründung eingefügt sowie entsprechende Hinweise bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Artenschutzfachbeitrag in der Anlage, Umweltbericht Kapitel 3.4 sowie Begründung Kapitel 2.3.13).

1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln, Weiden und Nadelbäumen innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt.

Im Zuge der Überplanung der Fläche werden die vorhandenen Bäume beseitigt werden. Da es sich um Weiden handelt, fallen diese nicht unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Ein Ausgleich des Verlustes erfolgt auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Festsetzung eines Ausgleichs für das Vorhaben.

1.7.5 Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste und Nutzungsverbote

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen, wie bspw. Hochwasserschutzmauern, und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Zur Küstensicherung bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, bspw. der ebenengleich zum Fußgängerweg der Straße Steinwarder eingebauten vorhandenen Hochwasserschutzwand. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

1.7.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

In Heiligenhafen sind die Niederungsbereiche bis +2,35 m NHN gemäß Hochwassergefahrenkarte HWGK200 (200-jährliches Hochwasserereignis) als signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Das Plangebiet weist Geländehöhen von +2,73 m NHN bis +1,85 m NHN auf, liegt unmittelbar am Jachthafen und ist damit den Einflüssen der Ostsee ausgesetzt. Aufgrund der Geländehöhe von Teilflächen des Geltungsbereiches unter +2,35 m NHN bildet der Geltungsbereich ein potentiell signifikantes Hochwasser-Risikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser Überschwemmungsgefährdetes Gebiet) ab. Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder), im hochwassergefährdeten Bereich. Die unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließende Straße Steinwarder verfügt über eine Hochwasserschutzanlage bis zum Niveau +2,60 m NHN. Damit ist ein Flucht- und Rettungsweg gegeben.

Gemäß § 59 Landeswassergesetz (WasG SH 2008) haben die Wasserbehörden im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung auf eine Begrenzung der Hochwasserrisiken in den Risikogebieten hinzuwirken und können Baugenehmigungen nur im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde erteilt werden.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens des LKN regelmäßig die Einhaltung folgender Grundsätze gefordert, welche Voraussetzung sind für die Zustimmung und Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,35 m (OKFF)
- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN +2,85 m (OKFF)
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden

Als ein wesentliches Element für einen funktionierenden Hochwasserschutz wird die Aufstellung eines Einsatzplanes empfohlen. In diesem sollten u.a. folgende Punkte verbindlich festgelegt werden:

- Verantwortliche
- Dauerhafte, sichere und zerstörungsfreie Lagerung der Dammbalken bzw.
- Gewählten Hochwasserschutzsysteme
- Umgehende Nutzung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme
- Im Hochwasserfall
- Instandhaltung und -setzung der gesamten Ausrüstung



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

- Bedarf, Einsatzorte, Rekrutierung und Alarmierung des Personals
- Lade-, Hebe und Transportgeräte

1.7.7 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz und Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von mindestens 150 Metern von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

Für das Land Schleswig-Holstein regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) die Beachtung der Schutzstreifen an Gewässern abweichend von § 61 BNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An den Küsten ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee einzuhalten. Bei Steilufern bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers. Damit gelten die Vorschriften nicht nur für den Außenbereich.

§ 35 Abs. 3 LNatSchG listet Vorhaben auf, für die diese Vorschriften nicht gelten u.a. „5. ... für Spritboothäfen.“

Weiterhin können gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden, u.a. „4. für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ...“

Der Binnensee in Heiligenhafen ist ein Gewässer 2. Ordnung. Aufgrund seiner Größe, die ein Hektar überschreitet, ist ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen landwärts von der Uferlinie zu beachten. Maßgeblich hierfür ist die neue Uferlinie nach Anlage des Strandes am Nordufer des Binnensees.

Die geplante Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 hält nur einen Abstand von ca. 30 m zur Uferlinie des Binnensees ein. Eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG ist daher zu beantragen. Die Genehmigung wurde mit der Stellungnahme vom 02.07.2019 des Kreises Ostholstein vorbehaltlich der Ergebnisse aus den weiteren Beiträgen der Stellungnahme in Aussicht gestellt.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafen- und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert. Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss und Dachgeschoss zur Nutzung für einen Gastronomiebetrieb mit bis zu 125 Sitzplätzen innen, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Terrassen;
Kioskverkauf.
- Grundstücksanbindung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze) mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

2.2 Städtebauliches Konzept - Vorhabenplanung

Für das Bauvorhaben liegt eine Vorplanung durch SAA Schweger Architekten vor. Folgende Bebauung und Nutzung soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Neubau eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss in wasserdichter Bauweise sowie teilweiser Nutzung des Dachgeschosses.
- Stahlbeton-Konstruktion, Pfahl-Gründung gemäß Baugrundgutachten.
- Grundmaße des Gebäudes ca. 35 m x ca. 13 m/17 m (ca. 505 qm Grundfläche im EG).
- Höhe des Gebäudes: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG auf mindestens +2,50 m NHN (Berücksichtigung der Gefährdung durch Hochwasser durch Hochwasserschutzmaßnahmen an den Türen).
- Satteldach, ca. 35° Dachneigung, zzgl. Nebengiebel; Dachbegrünung.
- Traufhöhe 3,80 m; Firsthöhe 7,70 m (Bezugspunkt OKFF EG), zzgl. eines geringen Spielraums von maximal 0,20 m nach oben.



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

- Fassadengestaltung: vertikale Holzverschalung; Farbanstrich: Schwedisches Rot.
- Fenster-, Türrahmen: Gliederung gemäß Architekturkonzept; Farbe: Weiß
- Nutzung des EG für einen Gastronomiebetrieb mit Küche und bis zu 125 Sitzplätzen innen, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Holzdecks/-terrassen.
- Ergänzung des Gastronomieangebotes im EG durch Kioskverkauf.
- Nutzung des 1. Obergeschosses für: Nebenräume; Personalräume wie Umkleide, Dusche, WC; Haustechnik; RLT (Raumlufttechnik); kein Besucherverkehr.
- Nutzung des Untergeschosses für: Besucher-WC, Babywickelraum; Lagerräume; Kühlräume; Getränkelager; Ver- und Entsorgungsräume wie Hausanschlussraum, Haustechnik, u.ä..
- Einbau eines Lastenaufzugs für den Transport zwischen UG und EG.
- Anlage von Holzdecks/-terrassen um das Gastronomiegebäude; Anbindung an vorhandene Wege in der Umgebung über Holztreppe und einen barrierefreien Zugang (Rampe) an der Nordostseite.
- Entlang der Holzdecks/-terrassen werden im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz vorgesehen; Elementgröße ca. 1,5 m hoch x 1,5 m breit.
- Überdachungen: Sonnenschirmanlagen und Markisensysteme als Sonnen- und Regenschutz im Bereich der Holzdecks/-terrassen.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen wie Außenbeleuchtungen und Fahnen (sieben Fahnen mit einer Bemaßung von 1,2 m Länge und 3 m Breite) ist vorgesehen. Dabei sind die Vorgaben und Hinweise für Leuchtreklamen an Bundeswasserstraßen zu beachten.
- Nebenanlagen: Der anfallende Müll wird in einem geschlossenen Nebengebäude von 5 m x 2,5 m Größe (Schuppen aus Holz) im Norden des Gebäudes getrennt gesammelt. Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung). Der Schuppen erhält eine Dachbegrünung.

- Die äußere Erschließung des Grundstücks ist durch die Straße „Steinwarder“ gegeben. Der Straßen-Gehweg im Westen und die Jachthafenpromenade im Osten stehen für die fußläufige Erschließung zur Verfügung.
- Die Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze in begrenzter Anzahl) erfolgt mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.
- Stellplätze: An der Nordseite des Gebäudes stehen auf dem Grundstück ein Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden die weiteren 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze über die Stadt Heiligenhafen bzw. die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) abgelöst (vgl. Kapitel 2.3.4).
- Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.
- Die Erschließung für die Feuerwehr erfolgt von der Straße „Steinwarder“. Zusätzlich ist im Notfall eine Erreichbarkeit über die Jachthafenpromenade gegeben.

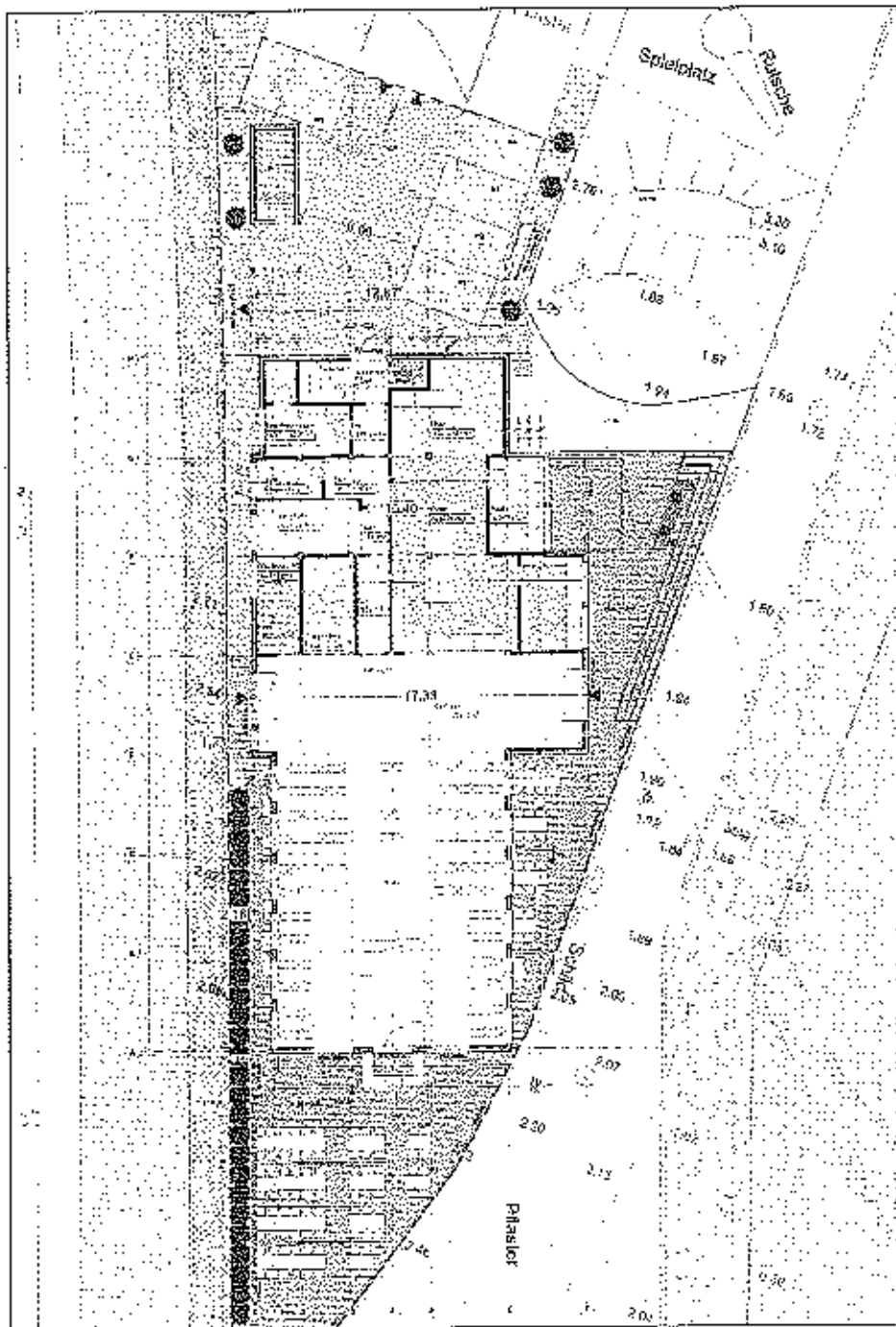


24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans nach SAA Schweger Architekten (Stand 15.04.2019) zum geplanten Vorhaben „Neubau GOSCH SYLT Restaurantbetrieb“.

Abbildung 4: VEP-Lageplan mit EG-Grundriss (ohne Maßstab)



Die folgenden Abbildungen von SAA Schweger Architekten (Stand 15.04.2019) zeigen die geplanten Grundrisse im Untergeschoss und Dachgeschoss, die Dachaufsicht sowie Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten.

Abbildung 5: Grundriss UG (ohne Maßstab)

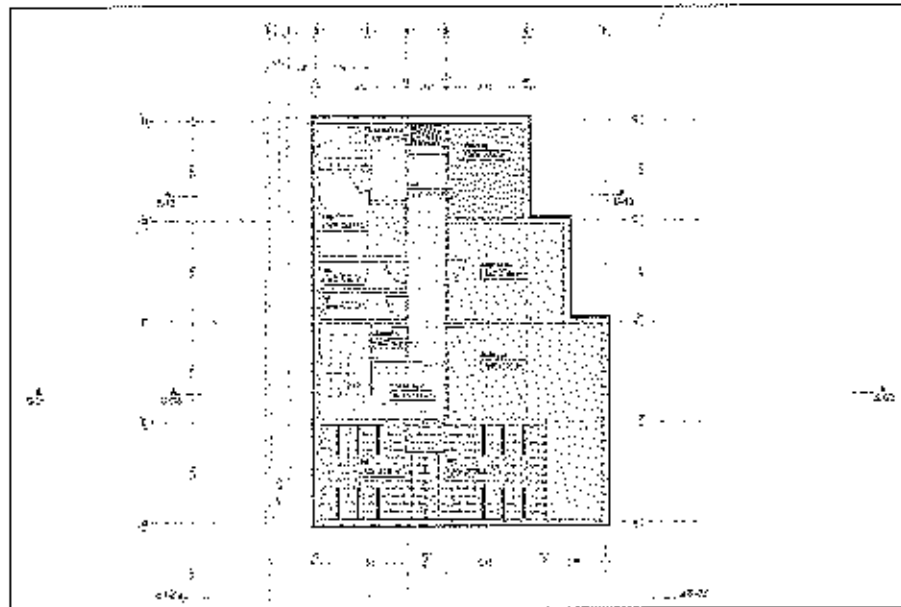
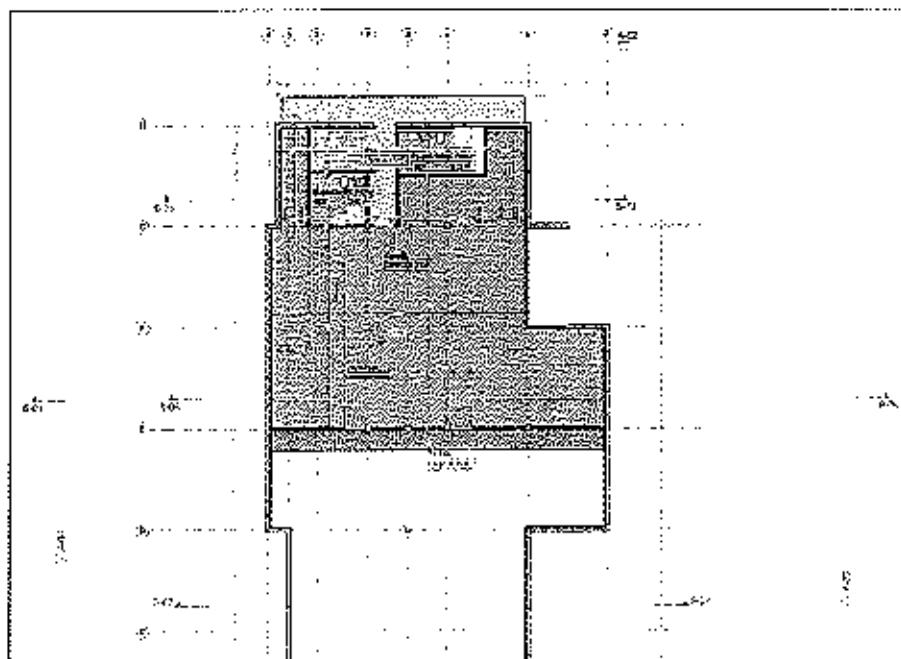


Abbildung 6: Grundriss OG (ohne Maßstab)





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Abbildung 7: Dachaufsicht (ohne Maßstab)

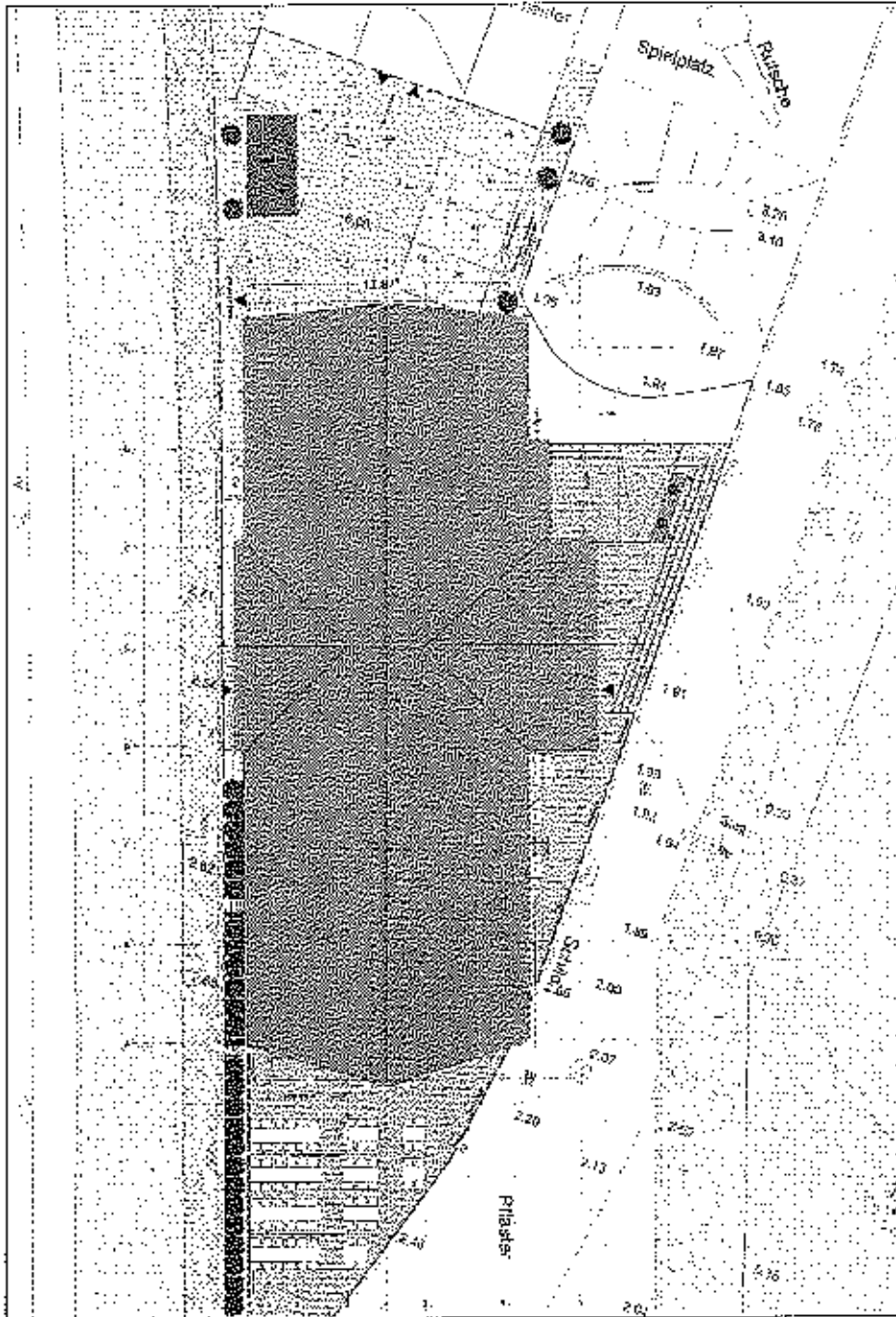
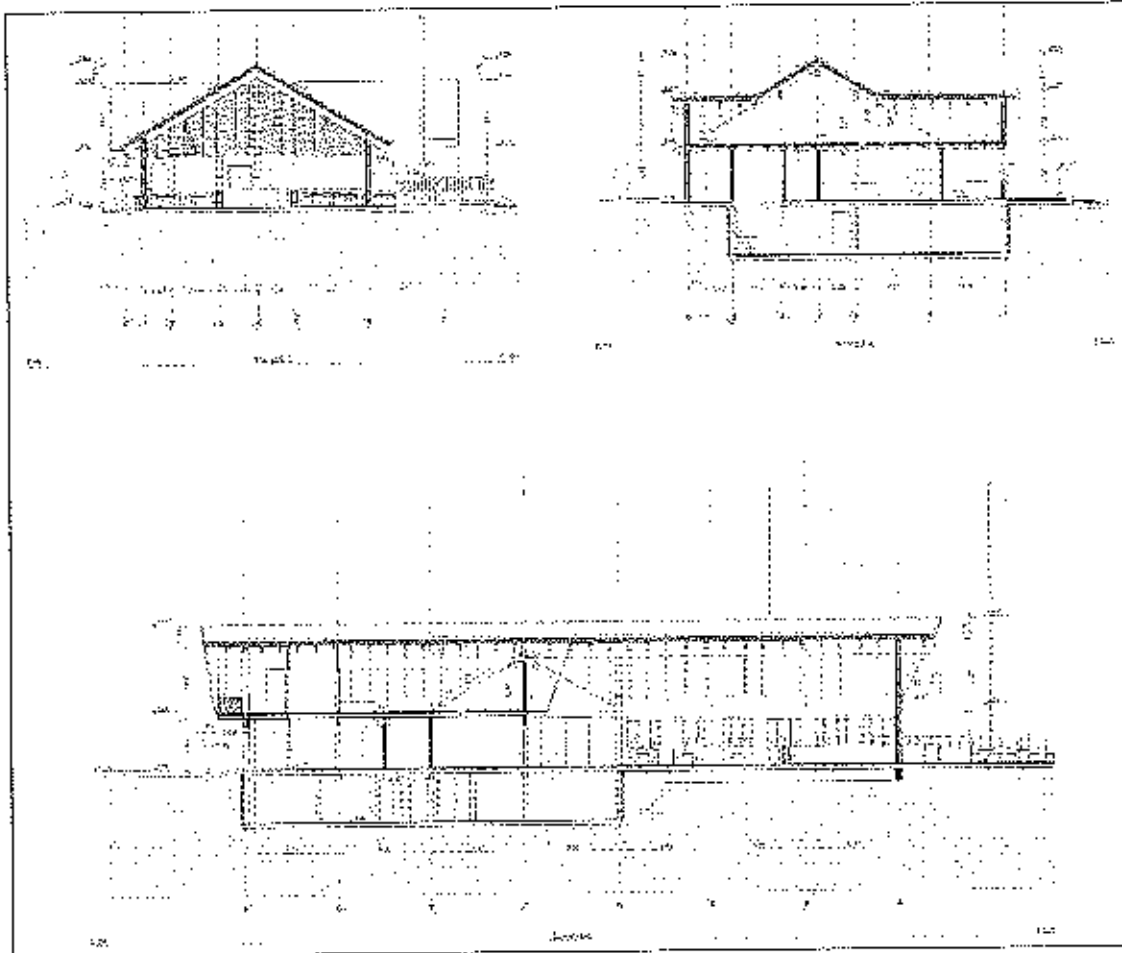


Abbildung 8: Schnitte A-A, E-E und D-D (ohne Maßstab)





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Abbildung 9: Schnitte B-B und C-C (ohne Maßstab)

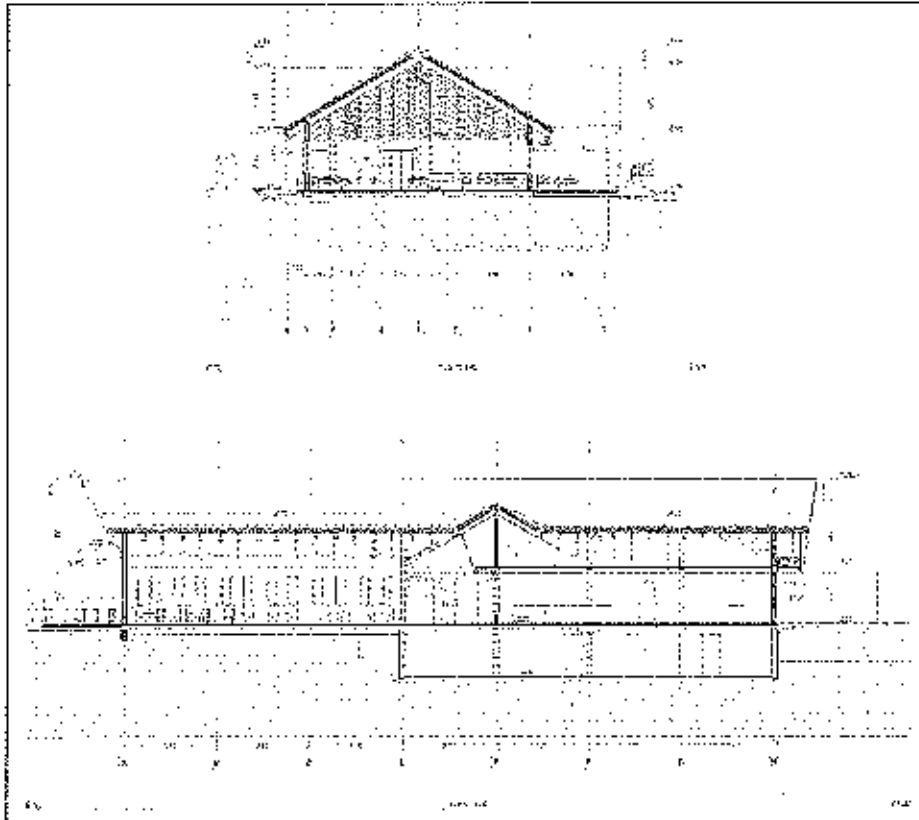
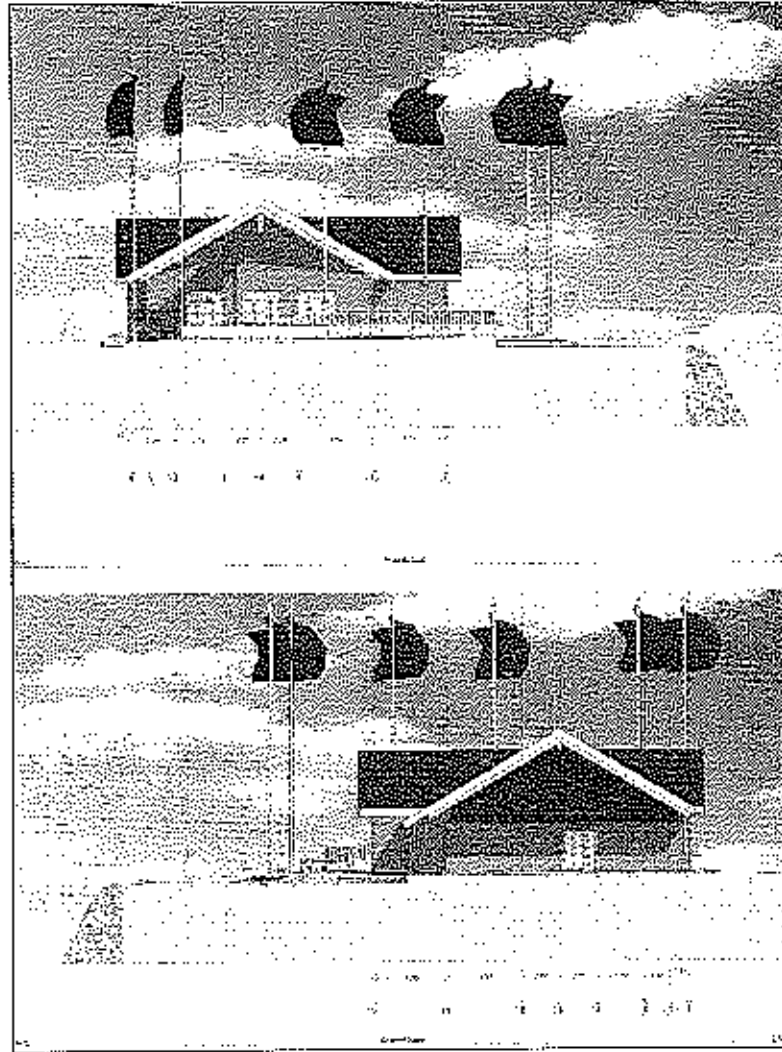


Abbildung 10: Ansichten Süd und Nord (ohne Maßstab)

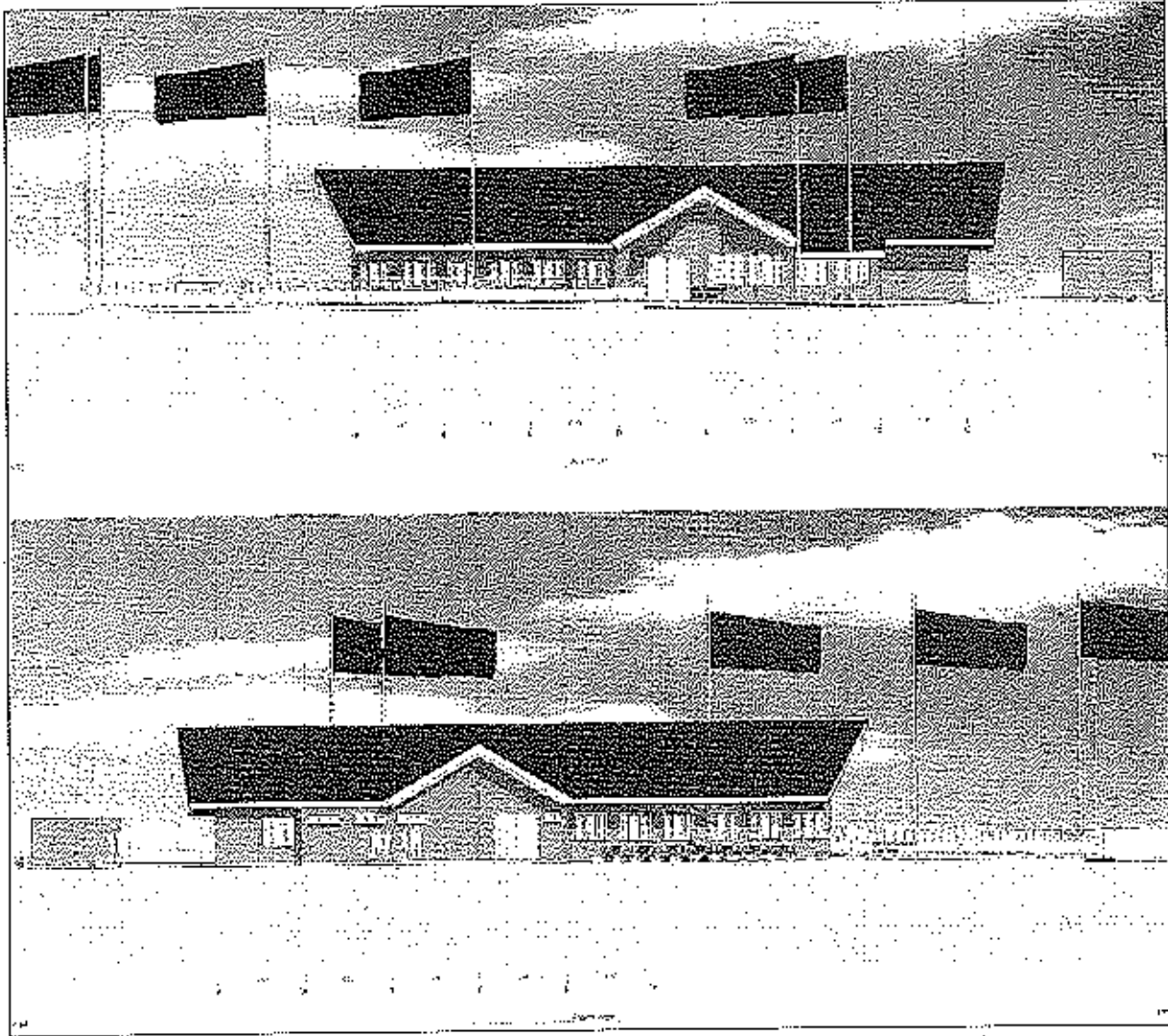




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Abbildung 11: Ansicht Ost und West (ohne Maßstab)



2.3 Planinhalt und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO gefasst. Für das Vorhaben wird ein Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Das S01 soll die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, die dem Betrieb und der Versorgung des Sportboothafens und der Versorgung von Feriengästen dienen. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung näher bestimmt, das sind insbesondere Schank- und Speisewirtschaften mit zulässiger Sitzplatzanzahl im Gebäude und auf den Außenflächen (Terrassen) sowie angegliedertem Kioskverkauf.

Die vorhandene Stellplatzanlage Jachthafen wird als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird hier textlich auf Stellplätze und ihre Zufahrten beschränkt.

Die vorhandene Jachthafenpromenade wird als Sonstiges Sondergebiet S03 mit der Zweckbestimmung „Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das S03 soll die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, die dem Betrieb und der Versorgung des Sportboothafens und der Versorgung von Feriengästen dienen sowie durch ein Leitungsrecht die erforderliche Niederschlagsentwässerung des Vorhabens sicherstellen. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung auf Promadenflächen beschränkt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR), Grundflächen für ebenerdige Terrassen (GR_{Terrassen}), Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis maximal (GR_{bis max.})

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundfläche (GR) für die Hauptanlage auf dem Vorhabengrundstück (S01) definiert. Die GR übernimmt die Werte der Vorhabenplanung und beträgt 505 qm. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer GRZ von 0,45.) Weiterhin werden im S01 gesondert Grundflächenwerte für nutzbare Terrassenflächen (GR_{Terrassen}) mit 285 qm ausgewiesen, weil gewerblich genutzte, gastronomische Außensitzbereiche oder Außenverkaufsflächen ebenfalls Hauptanlagen darstellen. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer zusätzlichen GRZ_{Terrassen} von 0,26).

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festlegung von maximal zulässigen GR-Überschreitungsmaßen (d.h. die zusätzliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen wie befestigte Wege) für das Vorhabengrundstück definiert. Die Ausweisung ist wiederum eng an die Vorhabenplanung angelehnt und umfasst im Sondergebiet S01 die für die Erschließung und Nebenanlagen wie Müllstandortfläche erforderlichen Flächen. Das Grundstück kann danach in Summe maximal bis zu einer GR von 1.030 qm ausgenutzt



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

werden. (Bezogen auf das Grundstück entspricht dies einer GRZ von 0,92 in der Gesamtausnutzbarkeit.)

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, zu denen die Fläche SO1 gehört, eine GRZ von 0,80 zulässig, von der hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten abgewichen wird. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequenzierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Für das Sondergebiet SO2 wird eine Ausnutzung der GR bis maximal 80% zugelassen, welche die vorhandenen Erschließungsflächen ermöglicht, die nur ein Teilbereich der Gesamtstellplatzanlage sind. Insgesamt verfügt die Stellplatzanlage über gliedernde Pflanzflächen.

Für das Sondergebiet SO3 wird eine Ausnutzung der GR bis maximal 32% zugelassen, welche die vorhandenen Promenadenflächen abdeckt, die nur ein Teilbereich der Gesamtpromenadenanlage sind. Insgesamt verfügt die Promenadenanlage über begleitende Pflanzflächen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Für das Vorhaben der Gastronomie im SO1 wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Hinzu kommen Nutzungsebenen im Dachgeschoss und im Untergeschoss, die jedoch keine Vollgeschosse sind. Das Untergeschoss wird in wasserdichter Bauweise ausgeführt.

Die Höhe der Bebauung wird weiterhin durch die Festlegung von Obergrenzen bei den First- und Traufhöhen detailliert geregelt. Bei der Gastronomie im SO1 wird ein gleichgeneigtes Satteldach vorgeschrieben (vorgesehen mit ca. 35° Dachneigung) und durch Höchstmaße bei der Traufhöhe (3,80 m) und bei der Firsthöhe (7,70 m) näher definiert.

Durch Festsetzung werden weiterhin die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Danach sind für die First- und Traufhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) maßgeblich. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) wird aus Gründen des Hochwasserschutzes auf eine Höhe von +2,50 m über NHN festgesetzt. Eine textliche Festsetzung bestimmt einen Abweichungsspielraum hierfür von bis zu 0,20 m nach oben.

Das Gebäude ist durch objektbezogene Hochwasserschutzmaßnahmen (auftriebssichere Gründung und Baukörperausbildung, Dammbalkenverschlüsse an den der Ostsee bzw. des Jachthafens zugewandten Türen, etc.) gegen Hochwassergefahr zu sichern. Dafür werden in Teil B des Bebauungsplanes technische Maßnahmen bei baulichen Anlagen für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgesetzt (siehe dazu Kapitel 2.3.11). Derartige objektbezogene Schutzmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers/ des Eigentümers.

2.3.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Um die Vorhabenplanung umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgelegt. Für ebenerdige Terrassen werden dabei gesonderte Baugrenzen ausgewiesen.

Für das Sondergebiet S01 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfährstrichtung im S01 ist einzuhalten und sichert eine traufständige Ausrichtung des Gebäudes zur Straße Steinwarder und zur Jachthafenpromenade.

2.3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung, Stellplätze in begrenzter Anzahl) erfolgt mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB/Jachthafen und nur Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstücksüberfahrt.

In der Planzeichnung werden im Sondergebiet S01 die für Stellplätze nutzbaren Flächen und die als Zufahrten für Stellplätze erforderlichen Flächen gesondert durch eine Linie für Nebenanlagen "Stellplatz" bzw. "Stellplatzzufahrt" abgegrenzt. Im S02 sind nur Zufahrtsflächen ausgewiesen. Sie sind nur innerhalb dieser markierten Flächen zulässig. Durch textliche Festsetzung werden nur ebenerdige Stellplätze zugelassen und die Ausbildung in Form von Carports oder Garagen ausgeschlossen. Dies dient dem Ziel, dass der ruhende Verkehr in einer zurückgenommenen baulichen Art untergebracht wird und keine zusätzlichen Gebäudekubaturen verursacht.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung über die Stellplatzanlage der HVB/Jachthafen erfolgt über Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstücksanliegers.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben im S01 orientieren sich an der Anzahl der geplanten Sitzplätze des Gastronomiebetriebes. Es wird von einem Schlüssel von 1 Stellplatz je (8-)12 Sitzplätze ausgegangen. Bei ca. 125 geplanten Innen- und ca. 125 geplanten Außensitzplätzen entspräche dies in Summe ca. 21 Stellplätzen. Wenn davon ausgegangen wird, dass nicht alle Sitzplätze gleichzeitig genutzt werden, reduziert sich der Bezugsrahmen auf etwa ca. 180 Sitzplätze, was ca. 15 Stellplätzen entspräche. Von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen werden an der Nordseite des Gebäudes 1 Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die weiteren 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bei der Stadt Heiligenhafen bzw. bei den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB) abgelöst.

Für die geplante, gewerbliche Nutzung wird hierbei ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt, weil die Jachthafenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.

Nebenanlagen - Müllsammlung

Für die Müllsammlung ist ein gesondertes Nebengebäude vorgesehen. Durch textliche Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass Nebenanlagen wie z.B. Abstellräume nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und in die Kubatur der baulichen Hauptanlage integriert werden müssen. Dadurch sollen die Grundstücksfreiflächen von verstreut angeordneten Nebenanlagen wie Abstellkammern oder Schuppen freigehalten werden und der optische Gesamteindruck gesichert werden. Von der Regelung ausgenommen wird eine eingebaute bzw. vollständig umbaute Müllstandortfläche im SO1, die bei den Stellplätzen nördlich des Gastronomiegebäudes vorgesehen ist und in der Planzeichnung verortet wird. Hierfür wird eine Fläche mit einer Linie für Nebenanlagen "Müll" festgesetzt.

Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung). Der Müllstandort erhält eine Dachbegrünung. Die fachgerechte Entsorgung/Abholung wird durch den Restaurantbetrieb organisiert und kann über die Straße Steinwarder erfolgen.

Müllstandort Hafen

Der derzeit auf dem Vorhaben Grundstück vorhandene Müllstandort für den Jachthafen wird abgebaut. Die Müllsammlung wird auf die anderen am Jachthafen vorhandenen Standorte verteilt. Die Abholungsfrequenz kann an das veränderte Müllaufkommen an diesen Standorten angepasst werden.

Hafenservice-Gebäude

Das derzeit auf dem Vorhaben Grundstück vorhandene Hafenservicegebäude wird verlegt und entsprechend im Vorhangengebiet abgerissen. Die Verortung eines neu zu errichtenden Hafenservicegebäudes wird weiter von der Stadt Heiligenhafen geprüft.

2.3.5 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die unmittelbar im Westen an das Plangebiet im Bereich des SO1 angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NN +2,50 m ausgebaut.

Die Zufahrt zum Vorhaben Grundstück wird über die Festsetzung einer Zu- und Ausfahrt im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage Jachthafen (SO2) zur Straße Steinwarder festgesetzt.

Vom Vorhabengrundstück wird darüber hinaus eine Ausfahrt zur Straße Steinwarder planzeichnerisch festgesetzt. Diese bleibt auf „nur Ausfahrt“ beschränkt, um Störungen des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs in diesem Bereich zu minimieren.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

Durch textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, dass alle erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Wo erforderlich wird durch die Ausweisung von Leitungsrechten (vgl. Kap. 2.3.7) ein ausreichender Korridor zur Führung der Leitungen gesichert.

Im Bereich der Straße Steinwarder liegen die Versorgungsleitungen im westlichen Gehwegbereich, zu denen Anschlüsse hergestellt werden müssen, sodass Querungen im Bereich der Straße Steinwarder herzustellen sind. Der Bereich, in dem die Herstellung von Anschlussleitungen erforderlich ist, wurde in das Plangebiet aufgenommen.

Der Vorhabenträger ist für die Herstellung aller erforderlichen Versorgungsleitungen verantwortlich. Er stimmt sich mit den jeweiligen Versorgungsträgern ab. Erforderlichenfalls schließt der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsträgern Erschließungsverträge.

Das Büro Duschl Ingenieure wurde mit der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung beauftragt. Hierzu liegt ein Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung Technische Gebäudeausrüstung Vorplanung für das Vorhaben vor (Stand April 2019).

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

In der Straße Steinwarder befindet sich der öffentliche Schmutzwasserkanal. Von dem Schmutzwasserkanal ist ein neuer Grundstücksanschluss an die neu zu errichtende Gastronomie herzustellen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ab.

Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden.

Die Planung der Regenwasserentwässerung erfolgt durch das Planungsbüro Duschl. Vorgesehen ist eine direkte Entwässerung in die östlich vom Gebäude gelegene Ostsee bzw. den Jachthafen. Entsprechend wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einen Teil der Jachthafenpromenade ausgedehnt, um ein Leitungsrecht für die Niederschlagswasserentwässerung zu ermöglichen. Eine Nutzung der Flächen zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Sportboothafens und zur Versorgung von Feriengästen sowie



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Promenadenflächen bleiben durch die Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet S03 „Jachthafen“ bestehen.

Für die Niederschlagsentwässerung sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) und entsprechend eine Behandlung des verschmutzten Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Ostsee bzw. den Jachthafen zu beachten. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit der Stadt Heiligenhafen als zuständigem Ver- und Entsorgungsträger ab und klärt die Genehmigungserfordernisse.

Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt, ebenso wie die Schmutzwasserentsorgung, von der Straße Steinwarder. Die Versorgungsleitung führt über das Grundstück in den Trinkwasserhausanschlussraum. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Löschwasser

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von 48 bzw. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Aus den Verfahren zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr.1, Nr. 2 und Nr. 3 ist durch Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) Energie GmbH ua. vom 15.04.2013 und 29.01.2014 bekannt, dass die erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden kann. Es ist weiter bekannt, dass nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 innerhalb eines Radius von 300 m Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden sind. Die Versorgung mit Löschwasser ist dadurch sichergestellt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird die Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept zu bestätigen sein.

Brandschutz

Die zu begrünenden Dächer im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ müssen von außen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig und geschützt sein. Entsprechend müssen die Dachkonstruktion und die Dachbaustoffe der zu begrünenden Dachflächen die Anforderungen einer harten Bedachung erfüllen. Für die Verwendung der Dachbaustoffe ist die entsprechende DIN zu beachten.

Die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführten Baustoffe erfüllen die Kriterien einer harten Bedachung und dementsprechend einer gegen Flugfeuer und strahlender Wärme widerstandsfähigen extensiven Dachbegrünung.

Gasversorgung

In der Straße Steinwarder ist eine Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Gastronomiegebäude kann an diese Leitung angeschlossen werden. Die Gasversorgung des Grundstückes erfolgt durch das zuständige Gasversorgungsunternehmen. Das Gebäude erhält einen Hausanschluss für Gas im Kellergeschoss der Gastronomie. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Eine Leitungsaus-kunft wurde eingeholt. Für die Bebauung des Grundstückes ist beim Team Pönitz die Umverlegung der Mittelspannung und des Trafos, welcher sich auf dem Grundstück befindet, beantragt und bereits vorbesprochen. Die erforderliche Umverlegung der Trafo-Station soll im Herbst des Jahres 2019 im Anschluss an die Jachthafensaison erfolgen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Feuerwehr

Die rettungstechnische Erschließung des Gebäudes ist beidseitig über die Straße Steinwarder (westlich) und durch die Jachthafenpromenade (östlich und süd-östlich) für Lösch- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Müllentsorgung

Der ZVO führt die Abfall- und Wertstoffsammlungen an den Erschließungsstraßen aus. Die Erschließungsstraßen und -wege müssen dafür auch bei parkenden Fahrzeugen ausreichend breit für das Befahren mit Großraum-Sammelfahrzeugen sein. Dies ist im vorliegenden Fall über die Straße Steinwarder gegeben.

2.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Die innere Erschließung des Vorhabensgrundstückes erfolgt über die Zufahrtsflächen (für Ein- und Ausfahrten) des vorhandenen Jachthafenstellplatzes (S02) sowie über die ergänzend herzustellende Zufahrtsfläche zu den Stellplätzen im Sondergebiet S01. Die Sicherung erfolgt über die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten im S02. Durch textliche Festsetzung werden die jeweils Begünstigten präzisiert.

Als Fahrfläche wird eine Breite von 6,00 m (vorhandene Fahrbahnbreite der Stellplatzanlage) vorgehalten. Diese berücksichtigt Begegnungsverkehr und Senkrechtparkierung.

Hinsichtlich der Anlieferung von Waren an die geplante Gastronomie sind die schrankengeschützte Zufahrt über den Jachthafenstellplatz zu beachten.

Die an das Pflangebiet angrenzende Jachthafenpromenade wird vorrangig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist durch den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

nutzbar. Die Jachthafenpromenade beinhaltet daneben auch rettungs- und feuerwehrotechnische Funktionen für die Liegeplätze des Jachthafens und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

Leitungsrechte

Die Stellplatz-Zufahrtsfläche zum Vorhabengrundstück wird gleichzeitig auch mit einem Leitungsrecht belegt. Dieses Leitungsrecht sichert die mediale Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstückes (vgl. Kap. 2.3.6). Weiterhin bestehen Leitungsrechte im Westen des Plangebietes zur Straße Steinwarder sowie im Osten des Plangebietes über die Jachthafenpromenade für die in Kapitel 2.3.6 aufgeführten erforderlichen Versorgungsleitungen. Da die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, werden die vorhandenen Nutzungen sowie Promenadenflächen (mit Ausnahme der Zeit für die unterirdische Anlage der Leitungen) davon nicht gestört.

2.3.8 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche westlich der Straße Steinwarder (Binnenseestrand), die ggf. für die Herstellung von Leitungsanschlüssen vorübergehend in Anspruch genommen werden, sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.3.9 Wasserflächen

Die vorhandene Wasserfläche des Jachthafens wird im Bereich der geplanten Niederschlagswassereinleitung ausgewiesen.

2.3.10 Anpflanzungen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen Anpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgeschrieben, die zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und damit aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Art "Salix alba – Silber-Weide" zu pflanzen.

Im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind zur Straße Steinwarder Pflanzstreifen im Charakter „Weißdüne“ herzustellen. Dies trägt zur Einbindung des Vorhabens in das Gesamtkonzept der neu entstandenen Bebauung auf dem Steinwarder bei. Weiterhin tragen diese Pflanzstreifen zu einer Trennung des Straßengehweges von den Gastronomie-Terrassen bei, wodurch der Straßengehweg nicht als Verkehrsfläche für die Gastronomie fehlgenutzt wird.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.3.11 Hochwasserschutz

Die Grundstücksausfahrt muss die an dieser Stelle eingebaute Hochwasserschutzanlage der Stadt Heiligenhafen (Winkelstützwand) berücksichtigen.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser wird durch die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes (Mindestmaß der OKFF EG + 2,50 m NN) Rechnung getragen.

Entsprechend den Anforderungen zur Minimierung der Hochwassergefahren und für Maßnahmen zum Hochwasserschutz (vgl. Kapitel 1.7.6) werden im Bebauungsplan in Teil 8, Nr. 12, gem. §9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB. entsprechende Festsetzungen für die technische Sicherung baulicher Anlagen gegen Auftrieb, Auskolkung und Wellenschlag sowie zum Schutz der technischen Installationen im Kellergeschoss im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ getroffen.

Der Schutz gegen Wellenschlag ist bis zu einer Höhe von NHN +2,85 m sicherzustellen. Dies entspricht der Höhe des Referenzwasserabstandes der Hochwasserrisikogebiete von NHN +2,35 m zuzüglich eines zu erwartenden Wellenschlages von bis zu + 0,50 m. Der Schutz gegen Wellenschlag ist durch Dammbalken sicherzustellen. Diese sind im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ vor den der Ostsee bzw. der Hafenseite zugewandten Eingangstüren zu errichten, da für die Binnenseite eine maximale Wasserhöhe von NHN +1,80 m angenommen wird. Der Zulauf zum Binnensee kann verschlossen werden. Von dieser Seite (westlich des Geltungsbereiches) wird kein Wellenschlag erwartet.

2.3.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich

Es erfolgt eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den durch das Vorhaben verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht (vgl. Kap. 3.5) werden die festgesetzten Anpflanzungen (gem. textlicher Festsetzung Nr. 17), die Herstellung der extensiven Dachbegrünung zu mindestens 70 % bei Gebäuden im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ (gem. textlicher Festsetzung Nr. 19) sowie die Herstellung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme (Sperlingskästen, gem. textlicher Festsetzung Nr.20) gebietsintern im Geltungsbereich als Ausgleich zugeordnet und planungsrechtlich festgesetzt. Diese gebietsinternen Maßnahmen mindern die Auswirkungen und übernehmen einen Teil der erforderlichen Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften.



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Die Festsetzung, Dachflächen zu mindestens 70 % in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden, ermöglicht die Anlage der erforderlichen technischen Einrichtungen auf dem Dach sowie die dafür einzuhaltenden Schutz- bzw. Abstandsflächen, die entsprechend nicht begrünt werden können.

Weiterhin werden als externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch Festsetzung zugeordnet, dass 193 qm (entsprechend der Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugekauft werden.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt gemäß des Durchführungsvortrages der Vorhabenträger.

In der Gesamtwürdigung des Eingriffs und Ausgleiches erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten gebietsinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und die externe Ausgleichszuordnung zu den vorhaben nahen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

2.3.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Gutachterbüro BBS Büro Greuner-Pönicke wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 1), der die Betroffenheit des Geltungsbereiches von

- a) Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische/ Muscheln, Libellen, Schmetterlinge, Käfer)
- b) Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weiterer streng geschützter Pflanzenarten
- c) europäischen Vogelarten (Brutvögel, Rastvögel)

durch das Vorhaben untersucht und abgeschätzt hat.

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Im Bereich des Vorhabens wird ein Vorkommen des Haussperlings in größerer Zahl festgestellt. Gehölze im Geltungsbereich stellen für den Haussperling einen Teil des Lebensraumes dar. Weiterhin können im Geltungsbereich potenziell Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Töten

der Tiere nicht auszuschließen wäre, wenn Eingriffe in Gehölze während der Brutzeit erfolgen.

Aus dem Fachgutachten gehen folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hervor:

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse: Im Geltungsbereich ist bei Leuchtmitteln im Außenbereich eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölvögel: Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht zwischen dem 15.2. und 30.09.) durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Rast- und Wasservögel: Gegen die Verletzung und Tötung von Rast- und Wasservögeln, die den Geltungsbereich potentiell überfliegen, sind bei größeren Glasflächen mit offener Anliegbarkeit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag/ Kollision umzusetzen. Möglich sind lenkende Strukturen für die Vogelwelt oder Scheiben mit entsprechendem Aufdruck gegen Vogelschlag.

Entsprechend werden die aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist weiter eine Maßnahme für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, hier für den Haussperling und vergleichbare Arten, erforderlich.

Es wird aus diesem Grund eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling textlich festgesetzt, sodass im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ 4 Sperlingskästen mit insgesamt 12 Nistmöglichkeiten an dem neuen Gebäude und in den Außenanlagen fachgerecht anzubringen sind. Ein Sperlingskasten weist in der Regel mehrere Nistmöglichkeiten auf. Im Fachbeitrag ist dafür ein beispielhafter Nistkasten mit drei Nistmöglichkeiten abgebildet (vgl. Anlage 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kapitel 5.2.2). Ein zeitlicher Verzug der Ausgleichsmaßnahme über die Bauphase ist verträglich, da die Art nicht gefährdet ist. Zusätzlich wird gemäß des Artenschutzgutachtens die Herstellung eines Grasdaches erforderlich. Es wird in Verbindung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ Dachflächen zu mindestens 70% in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden und zu erhalten sind (vgl. Kapitel 2.3.12).

2.3.14 Regelungen im Durchführungsvertrag

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 verpflichtet hat.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

24.07.2019

Weiterhin wird festgesetzt, dass die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben zu beachten sind.

Dadurch wird sichergestellt, dass die im Durchführungsvertrag getroffenen Verabredungen und verankerten Regelungen umgesetzt und angewendet werden.

2.3.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten und einheitlichen Siedlungs- und Landschaftsbildes insbesondere aufgrund des Zusammenhangs mit weiteren neu hergestellten baulichen Anlagen des Marina Resorts Heiligenhafen Gestaltungsfestsetzungen. Damit sollen ortsbildprägende und gebietsstypische Elemente einheitlich definiert werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die baugestalterische Festsetzung zur „Dachform“ verankert. Damit wird durch die Baukörper und ihre Dachform als gleichgeneigtes Satteldach das städtebaulich prägende Ortsbild gesichert.

Für die brandschutztechnische Sicherung der zu begrünenden Dächer wird eine harte Bedachung festgesetzt. Diese soll das Dach sowie die Dachkonstruktion gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sichern und ausreichend lang widerstandsfähig machen (vgl. Kapitel 2.3.6).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind bei der Vorhabenplanung ebenfalls zu beachten.

Es werden Regelungen getroffen

- zur Art des Bedachungsmaterials und dessen Farbe,
- zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialität und Farbe,
- zu Windschutzwänden für Außensitzbereiche,
- zur Verwendung von Markisen und Sonnenschutzanlagen,
- zu Werbeanlagen und Warenautomaten sowie
- zur Unzulässigkeit von Zäunen und Einfriedungen.

2.4 Kennzeichnung

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Das Plangebiet liegt unter +3,50 m NHN und im Einflussbereich der Ostsee. Durch Teilflächen des Geltungsbereiches unter einer Höhe von +2,35 m NHN bildet der Geltungsbereich ein potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ab. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als

Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zum potentiell durch Ostsee-Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser gekennzeichnet.

2.6 Hinweise

Anlagen an Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

Die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung beziehen sich auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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

Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz

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



24.07.2019

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht im Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Durch den Bebauungsplan lassen sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Schadenersatz, der Finanzierung oder der Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen ableiten.