

## BESCHLUSSEMPFEHLUNGEN

zu den im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB und der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB zum **Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

### I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### 1 **Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde – vom 25.10.2019 / 25.10.2019**

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, in dem ca. 1,1 ha großen Gebiet „zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden zwischen dem Ostseeferienpark und dem Binnensee (Ferienzentrum/Steinwarder)“ ein ca. 0,64 ha großes SO-Gebiet „Freizeitzentrum / Ferienwohnungen“ auszuweisen, um die Errichtung eines Gesamtkomplexes mit einem im Norden des Grundstücks ein- bis dreigeschossigen Neubau mit Kino-/Veranstaltungssaal, Schank- und Speisewirtschaften und Läden sowie einem im Süden neugeschossigen Gebäudeteil mit ca. 90 Ferienwohnungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur dar. Das vorhandene Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und steht teilweise leer.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).

Das Plangebiet liegt gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan II im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Heiligenhafen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ziff. 5.2 Regionalplan II). In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Vor diesem Hintergrund weise ich auf die Stellungnahme des Kreises Ostholstein - Naturschutz - vom 07.10.2019 hin und bitte, diese zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan stellt das Gebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar (Kap. 4.7.1 LEP 2010, Fortschreibung 2018).

Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt grundsätzlich keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 07.10.2019 bitte ich auch im Übrigen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

**2 Kreis Ostholstein – vom 07.10.2019 / 07.10.2019**

Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

**2.1 Bauleitplanung**

Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung)

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.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. Es wird ein Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB erstellt.*

**2.2 Ortsplanung und Planungsrecht**

Da es sich hierbei nicht um eine Angebotsplanung der Gemeinde, sondern vielmehr um eine vorhaben- und vorhabenträgerbezogene Planung handelt, wird darauf hingewiesen, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. § 12 BauGB, hier das geboteneren Verfahren wäre.

**Beschlussempfehlung:**

*Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Die Stadt Heiligenhafen hält am Instrument der Angebotsplanung fest. Für das Areal beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen unabhängig von einem Investor die Aufwertung hin zu einem attraktiven Auftakt der Promenade am Binnensee.*

**2.3 Grundwasserschutz**

- 2.3.1 Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es ist weder ein Wasserschutzgebiet noch ein öffentliches Trinkwassereinzugsgebiet betroffen.

Ich bitte darum, folgenden Hinweis aufzunehmen:

Für die Errichtung der Tiefgarage werden umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein. Diese sind spätestens einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde [PLOH: vermutlich fehlt das Wort anzuzeigen].

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird beim Planvollzug berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.*

## 2.3.2 Ich bitte darum, folgende Anregung aufzunehmen:

Bei der Gestaltung von Gärten und Grünflächen ist in letzter Zeit ein Trend zu sogenannten Steingärten zu beobachten. Hier kommt es teilweise zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Durch die fehlende Begrünung sinkt die natürliche Filterwirkung des Bodens, wenn Regenwasser versickert. Außerdem verringert sich der kühlende und wasserspeichernde Effekt von Grünflächen in Trockenzeiten. Die notwendigen Wartungen solcher Flächen stellen außerdem durch den häufigen Einsatz von Chemikalien eine Umweltbelastung dar. Ein weiteres Argument ist hier der fehlende Beitrag zur Artenvielfalt.

Verschiedene Städte und Gemeinden unterbinden die Gestaltung solcher Stein-Gärten bereits durch entsprechende Regelungen in den B-Plänen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung wird beachtet. Es wird eine Festsetzung zum Ausschluss von flächenhaften Kiesbefestigungen aufgenommen.*

2.4 **Bodenschutz**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte sind nicht bekannt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

2.5 **Abfall**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen aufgenommen werden:

- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.
- Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§ 7 Abs. 2 KrWG)
- Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe oder teerölbehandelte Hölzer sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich-rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§ 17 KrWG)

- Für asbesthaltige und teeröhlhaltige Abfälle besteht ein (Wieder-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden.
- Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen. (§50 KrWG)
- Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV)
- Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen. (§3 NachwV)
- Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiter reichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt. (§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung)
- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren.

Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet und in die Begründung aufgenommen.*

## 2.6 **Gewässerschutz**

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.

### Niederschlagswasser

Hier bleibt durch die Stadt als Abwasserbeseitigungspflichtige zunächst zu klären, ob die vorhandene Kanalisation geeignet ist, weitere Niederschlagsanschlüsse für eine schadlose Abführung zuzulassen.

Da ein Großteil der Planung, fast 0,5 ha, Verkehrsflächen betreffen, ist für deren Entwässerung eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) maßgeblich.

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.

**Beschlussempfehlung:**

*Den Hinweisen wird grundsätzlich gefolgt. Es wird zunächst darauf verwiesen, dass zusätzliche Versiegelungen nicht vorgenommen werden. Die versiegelte Fläche beträgt bereits mehr als 90 %. Der Parkplatz ist bereits vorhanden.*

*Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Konkrete Angaben hinsichtlich des möglichen/genehmigungsfähigen Drosselabflusses für Niederschlagswasser, das von dem geplanten Vorhaben der städtischen Niederschlagswasserkanalisation zugeführt werden soll, liegen derzeit noch nicht vor. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.*

**2.7 Naturschutz****Hinweise:****2.7.1 a) Eingriffsregelung**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In der Begründung zum B-Plan wird erklärt, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft vorbereitet werden (Ziff. 3.4.2 u. 3.8.1). Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass mit Ausweisung einer 9 geschossigen Bauweise erheblich in das Orts- und Landschaftsbild eingegriffen wird. Die Vermeidbarkeit dieses Eingriffs ist zu überprüfen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als in die Begründung weitere Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild aufgenommen werden. Aus den nachstehenden Erwägungen ergibt sich, dass weder in das Orts- noch das Landschaftsbild erheblich eingegriffen wird.*

*Zum Ortsbild:*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum*

*Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

*Zum Landschaftsbild:*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für*

*die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig– sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.*

*Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartmenthäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.*

- 2.7.2 Weiterhin wird erläutert, dass für grünordnerische Festsetzungen in dem dicht bebauten Areal kein Spielraum wäre (Ziff. 3.8).

In dem Plangebiet befinden sich Solitär bäume, die in der Planzeichnung dargestellt, aber nicht als zu erhalten festgesetzt wurden.

Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes, des Orts- und Landschaftsbild sowie des Erholungswertes sollten die Bäume erhalten und festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Solitärkiefer im Nordwesten des Plangebietes, die Baumreihe zwischen den Häusern und die Baumgruppe im Eingangsbereich der Promenade.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, dass die Baumgruppe im Eingangsbereich der Promenade tlw. und die nördliche Baumreihe, soweit innerhalb des Plangebietes, als zu erhalten festgesetzt werden. Drei Bäume auf der Promenade können nicht erhalten werden, da dort die Zufahrt für Lieferfahrzeuge angeordnet werden muss. Es werden Ersatzanpflanzungen festgesetzt. Ein Erhalt weiterer Bäume auf dem Baugrundstück ist aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht möglich. Für diese beiden entfallenden Bäume wird in Abstimmung mit der Stadt Heiligenhafen in Nachbarschaft zum Plangebiet Ersatz vorgenommen.*

- 2.7.3 b) Natura 2000

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Vogelschutzgebietes DE-1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und des Konzentrationsraumes des Vogelzuges sowie des FFH Gebietes DE-1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen die 9-geschossige Bebauung auf die Vogelwelt hat.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung wird beachtet. Inzwischen wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

**2.7.4 c) Artenschutz**

Für Vorhaben nach § 30, § 33 und § 34 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenartenarten sowie für alle europäischen Vogelarten. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2).

Werden im Rahmen des Bebauungsplanes vorhandene Gebäude überplant ist zu prüfen, ob sich in/an den Gebäuden Fledermausquartiere oder Schwalbennester befinden. Ist dies der Fall, ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären, ob die ökologische Funktion des Lebensraumes für Fledermäuse und Schwalben im räumlichen Zusammenhang bei Verlust der Quartiere weiterhin erfüllt ist oder entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs-, CEF- oder Ersatzmaßnahmen getroffen werden müssen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.*

*Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher*

*Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstlicher Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen*

## 2.8 Bauordnung

-Keine Bedenken-

### **Beschlussempfehlung:**

*Kenntnisnahme*

## 2.9 Brandschutzdienststelle

In der weiteren Planung ist die feuerwehrtechnische Erschließung des Gebäudebestandes zu berücksichtigen.

Über die verkehrsberuhigte Fläche Promenade führt vom südlichen Parkplatz aus die 2005 genehmigte Feuerwehrezufahrt für das Aktiv-Haus und den Veranstaltungspavillon.

Die Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 ist als GFL-Recht zugunsten der Feuerwehr festzusetzen und muss öffentlich-rechtlich gesichert sein. Sie ist stets freizuhalten und auszuschildern. Bei Herstellung eines Parkdecks/Tiefgarage ist die Zufahrt zu erhalten.

Die westliche Verkehrsfläche ist bisher eine Privatstraße und wird ggf. als Feuerwehrezufahrt der Neubauten einzubeziehen sein (Baulast).

Aufgrund der Ausnutzung (Hochhaus) ist eine Mindestlöschwasserkapazität von 192 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Ggf. zusätzlich erforderliche Feuerlöschanlagen dürfen den Grundschutz nicht beeinträchtigen.

In der Begründung 3.5.2 sollte in der ersten Zeile statt *Grundflächenzahl Grundfläche* genannt sein.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden tlw. berücksichtigt. Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt. Details des Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Die Promenade ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dort nicht erforderlich.*

## 2.10 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de)

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*

### **3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – vom 01.10.2019 / 01.10.2019**

Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Anhand der mit Bezug übersandten Unterlagen bestehen aus Sicht der Bundeswehr **keine** Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Jedoch weise ich auf folgende Belange hin, deren Aufnahme in die Begründung zum Planvorhaben angeraten ist:

1. Das Plangebiet befindet sich insbesondere im Einwirkungsbereich der Liegenschaft Truppenübungsplatz (TrÜbPI) Putlos.
2. Mit störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche und Erschütterungen des TrÜbPI Putlos (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Umgang mit pyrotechnischen Mitteln verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen, ist zu rechnen.
3. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln die geplanten Bauwerke beansprucht werden.

Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens I-261-19-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

### **4 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 23.09.2019 / 24.09.2019**

- 4.1 Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:

Teile des Geltungsbereichs der o.g. Bauleitplanung liegen in einem gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko). In dem für dieses Gebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist daher die Erdgeschossfußbodenhöhe aller neugeplanten Anlagen auf NHN +3,50 m festgelegt. Darüber hinaus sind Sicherungsmaßnahmen gegen Sturmfluteinwirkung zu treffen. Nach aktueller Rechtslage ist für die Ermittlung der Hochwasserrisikogebiete ein 200-jährliches Hochwasserereignis maßgeblich. Dieses liegt in diesem Küstenabschnitt bei NHN +2,35 m. Demnach kann die Mindestfußbodenhöhe für das EG gegenüber den aktuellen Festsetzungen reduziert werden. Das Hochwasserrisikogebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Dementsprechend gelten bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen folgende Auflagen und Festsetzungen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN +2,85 m (OKFF)
- Räume mit sonstiger Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,35 m (OKFF)
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen

- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb und Unterspülung gesichert werden

Insbesondere die im südlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte Parkgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung der Garage mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden beachtet. Das Hochwasserrisikogebiet wird nachrichtlich in das Planwerk übernommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

- 4.2 Darüber hinaus möchte ich Sie auf die sich zurzeit in der Aufstellung befindende Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) hinweisen, dessen Ziele bereits während der Aufstellung von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Im Kapitel 6.6.1 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen, und

wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist. Bei Überschneidungen mit Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung ist eine touristische Entwicklung und Erholungsnutzung weiterhin grundsätzlich möglich, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.*

- 4.3 **Hinweise**

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz. Sofern kein Baugenehmigungsverfahren nach LBO notwendig ist, sind die Genehmigungen direkt beim LKN.SH zu beantragen. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen

bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche 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 Hochwasserschäden und Küstenabbruch besteht nicht.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.*

**5 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde – vom 04.10.2019 / 04.10.2019**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. Sie sind in der Begründung bereits enthalten.*

**6 Gewässer- und Landschaftsverband Wagrien-Fehmarn – vom 06.09.2019 / 06.09.2019**

Die o.g. Maßnahme befindet sich außerhalb unseres Einzugsgebietes.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**7 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 16.09.2019 / 18.09.2019**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

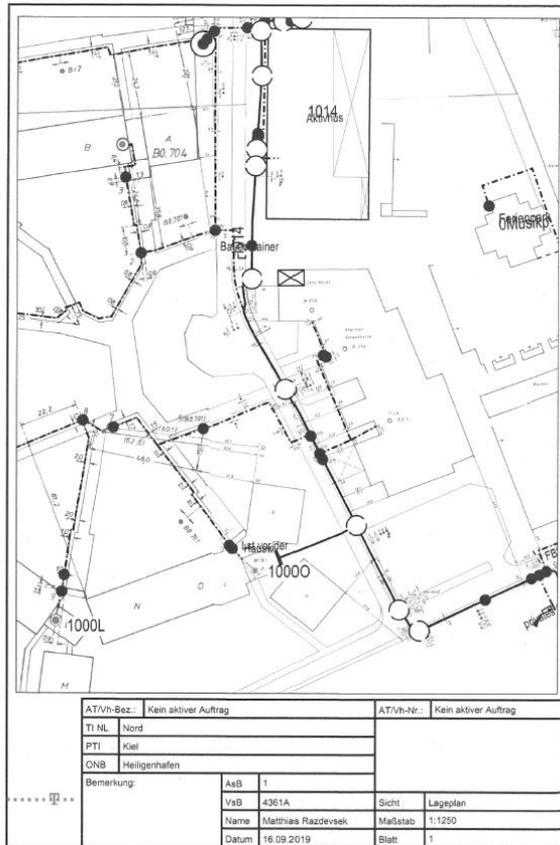
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigelegt. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de), Tel.: 0431 / 145-8888, Fax: 0391 / 580 225 405, angefordert werden. Ebenfalls bitten wir darum, weitere folgende Hinweise zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31  
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass keine Verpflichtung seitens der Telekom besteht Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Campingplätze, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.



**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**8 Schleswig-Holstein Netz AG – vom 13.09.2019 / 13.09.2019**

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## 9 Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft – vom 10.09.2019 / 10.09.2019

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge, aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG im o. a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Anmerkungen: Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Anlagen: Merkblatt, Leitungsanfrage, MS\_NS.pdf



### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

## 10 Bundesnetzagentur, Referat 226, Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk – vom 25.09.2019 / 25.09.2019

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer: 29087  
Baubereich: Heiligenhafen, Landkreis Ostholstein  
Koordinaten-Bereich  
(WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW:  
SO: 10E5704 54N2248  
10E5719 54N2238

Betreiber und Anschrift:  
Innenministerium Schleswig-Holstein Mühlenweg 166 , Haus 12 24116 Kiel

Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es an:

[226.Postfach@BNetzA.de](mailto:226.Postfach@BNetzA.de)<mailto:226.Postfach@BNetzA.de>

Die Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur finden Sie unter:

[https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Service/Datenschutz/Datenschutz\\_node.html](https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Service/Datenschutz/Datenschutz_node.html)

Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter:

[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)<<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Innenministerium wurde beteiligt.*

#### **11 Ericsson Services GmbH – vom 10.09.2019 / 10.09.2019**

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Ziegelleite 2-4  
95448 Bayreuth  
[richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Telekom wurde beteiligt.*

#### **12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk Trassenauskunft – vom 11.09.2019 / 11.09.2019**

Wir betreiben im Bereich des Ferienzentrums keinen Richtfunk und haben daher keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur

für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH  
Prinzenallee 21

40549 Düsseldorf oder per Mail an [bauleitplanung@ericsson.com](mailto:bauleitplanung@ericsson.com)



**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Fa. Ericsson wurde beteiligt.*

**13 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 23.09.2019 / 23.09.2019**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: [Kabelschutzanweisung Vodafone](#), [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#), [Zeichenerklärung Vodafone](#), [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

**14 Dataport AöR - vom 16.09.2019 / 16.09.2019**

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen. Bei

schriftlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Funktionspostfach [dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de](mailto:dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de). Ihre Anfrage wird unter der Auftrags-Nummer 2019-0153 geführt. Bitte geben Sie diese bei weiteren Fragen stets an.

Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen.

Aufgrund der von Ihnen übermittelten Planunterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass **eine unserer geplanten Richtfunkverbindungen (dargestellter Trassenkorridor) am südlichen Rand des B-Plangebietes verläuft** (siehe Anlage Übersicht\_Stadt\_Heiligenhafen\_1\_1000.pdf). Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

626633,69 / 6027375,98 (ETRS89) Antennenhöhe: 30,00 m

636104,93 / 6025812,94 (ETRS89) Antennenhöhe: 46,00 m

Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Abstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im vorliegenden Fall sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 keine Beeinträchtigungen der Dataport-Richtfunkstrecke zu erwarten.



### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

**15 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck – vom 13.09.2019 / 13.09.2019**

Gegen das o. g. Bauvorhaben habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Meine Belange werden im Vorentwurf der Kurzbegründung zu dem o.g. Bebauungsplan vom 07.08.2019, unter Punkt 7. „Hinweise“ Absatz 4 „Schifffahrt“, ausreichend berücksichtigt. Ergänzend hierzu möchte ich allerdings auf folgendes hinweisen:

- Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung
- Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Ich bitte darum, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

**16 Zweckverband Ostholstein – vom 30.09.2019 / 07.10.2019**

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Wasserversorgung

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW für den Grundschatz zur Verfügung gestellt. Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz, z. B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, bei erhöhtem Personenrisiko oder bei sonstigen Einzelobjekten in Außenbereichen. Die Nutzung oder Teilnutzung des Trinkwassers für die Löschwasserversorgung beim Objektschutz ist direkt mit der ZVO Energie GmbH abzustimmen. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die ZVO Energie GmbH grundsätzlich durch eine Rohrnetzrechnung ermittelt. Die ZVO Energie kann an besonders kritischen Stellen einen Löschwassertest (Hydrantentest) fordern. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

Schmutzwasserentsorgung

Details der Entwässerung sind mit dem ZVO vor dem Bauantrag abzustimmen. Unter Umständen sind neue Anschlussleitungen notwendig.

Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten

Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.

Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561/399 320 zu erreichen ist. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Die Begründung wird ergänzt.*

## **17 Keine Anregungen haben vorgebracht**

1. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR - vom 19.09.2019 / 23.09.2019
2. Stadt Oldenburg i. H. - vom 26.09.2019 / 30.09.2019

## **18 Keine Stellungnahme haben abgegeben**

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
- Amt Oldenburg-Land
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Facility Management
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- HanseWerk Natur GmbH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Landesamt für Denkmalpflege S-H
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck
- Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V.
- Stadtjugendring Heiligenhafen Philipp Hoffmann

## II. ÖFFENTLICHKEIT

### 19 Anregung 1 (Lilienweg 2, Bad Oldesloe) – vom 15.09.2019 / 16.09.2019

- 19.1 Ich nehme Bezug auf die o.a. 18. Änderung des B-Planes und teile Ihnen mit, dass die von Ihnen angedachte Änderung des B-Planes für meine Eigentumswohnung Ferienpark Haus K, 4 Etage, Wohnung 3 einen erheblichen Wertverlust darstellt und ich mit dieser Änderung nicht einverstanden bin. Ich lege hiermit Widerspruch gegen die geplante Änderung ein. Die ggf. durch die Baumaßnahme entstehende Wertminderung werde ich ggf. mit rechtlichen Mittel entgegenwirken, Sie hierfür verantwortlich machen und Sie zum Schadenersatz heranziehen. Ebenfalls behalte ich mir das Recht vor, diese Vorgehensweise der Öffentlichkeit und dem Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages zu melden.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 19.2 Durch die in Planung stehende Bauten wird die gesamte Ansicht und Aussicht des Ferienparks sowie dessen bisherige Struktur komplett geändert und verschandelt, um profitgierigen Unternehmern und Dritten zu Kosten der Eigentümer Gewinne zu beschaffen. Der Ferienpark wurde in den 70er Jahren mit dem Kursaal nebst Gastronomie erbaut und baurechtlich geprüft und festgelegt. Danach wurde die Wohnung auch durch meinen Vater erworben und befindet sich seither im Familienbesitz. Seither

entrichten wir pflichtgemäß die dafür erhobenen Steuern und Abgaben. Auch die neuerlich notwendigen Großinvestitionen in die Erhaltung und die Reparatur des Ferienparks wurden von uns bezahlt. Es ist ein Unding, was Sie nun vorhaben! Sie verprellen aus Profitgier die Ihnen seit den 70er Jahren treu gebliebenen Eigentümer und Feriengäste.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche*

Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments

*zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

- 19.3 Nach bisherigen Recherchen würde der Preis je Übernachtung in den Ferienwohnungen von bisher bis zu 80,00 Euro/Nacht auf 30,00 Euro/Übernachtung in der Hauptsaison sinken, damit verbunden würde auch ein drastischer Verfall des zu erzielenden Kaufpreises. Auch die mit dem Abriss und Neubau verbundenen Lärm/Staub- und sonstigen Belästigungen wären erheblich und sorgen für eine Degradierung des Ferienparks. Denklogisch würden durch die niedrigen Preise für Übernachtungen und ggf. Kaufpreise eine Nachfrageschicht angezogen, die ggf. einer weiteren Belegung und Maximierung des Kurbetriebes entgegenwirken.

Für die Beantwortung von Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

*Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u.ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die*

*Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.*

## **20 Anregung 2 (Ostsee-Ferienpark P-E-7, Heiligenhafen) – vom 23.09.2019 / 24.09.2019**

Als Eigentümer des Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen beziehen wir uns die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.09. 2019 bis 01.10.2019 in den Dienstgebäuden der Stadtverwaltung Heiligenhafen - Bauverwaltung - und geben im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung gem. 3 (1) BauGB folgende Stellungnahme ab:

- 20.1 Die vom Planungsbüro Ostholstein - PLOH - im Vorentwurf vorgelegte „Kurz begründung“ vom 07.08.2019 und die „im Auftrag der Stadt Heiligenhafen“ erstellte Planzeichnung „A“ im M = 1:1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum)“ bieten die Grundlage der nach § 3,1 BauGB nachstehenden „Äußerungen“ bzw. Bewertungen. Die vorgelegten Unterlagen der „Kurz begründung“ sind, wie ihre Verfasser im Text darlegen, nicht vollständig. Es fehlen wichtige planungsrechtliche Aussagen, wie z.B. ein integriertes Verkehrsgutachten u. a., die erst eine vollständige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend diesen gesetzlichen Vorschriften ermöglichen. Die im Gesetzestext enthaltene Forderungen, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sind, werden wegen fehlender Informationen nicht eingehalten. Durch diese, in der Kurz begründung fehlenden, relevanten Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

- 20.2 Aufgrund der vorgelegten, o. g., vorläufigen Unterlagen im „Vorentwurfsstadium“ sind daher zwecks Verifizierung der gravierenden Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen spätestens zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Gutachten im weiteren Verfahren zwingend vorzulegen:
1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Verkehrsgutachten liegt vor.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

## 2. Nachweis der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 5 BauGB des Vorhabens

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Das Erfordernis der Planung ergibt sich wie folgt:*

*Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.*

*Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.*

## 3. Darlegung der Auswirkungen der Planung „Verschattung auf die Gebäudeanlage“

### 4. a) insgesamt und b) besonders gravierend auf die Gebäudeteile O, P,Q

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zur Verschattung liegt vor. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw.*

verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

5. Nachweis der FF - Habitat [PLOH: vermutlich ist FFH-Habitat gemeint]

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsstudie liegt vor.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht*

*beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

6. Nachweis der Auswirkungen einer „städtebaulichen Segregation“ auf den Ferienpark sowie Auswirkungen gem. § 9, 2b BauGB

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. In die Begründung wurden Aussagen zur Segregation aufgenommen. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Der § 9 Abs. 2b BauGB befasst sich zudem mit Bebauungsplänen mit Regelungen zu Vergnügungsstätten für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*

*Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Apartments vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.*

7. Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens gem. LWG bzw. WHG

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet.*

*Aussagen zum WHG sind in der Begründung enthalten. Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet.*

8. Hydrologisches und hydrogeologische Gutachten

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die geforderten Gutachten betreffen die hochbauliche Ausführung und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen.*

9. Statisches Gutachten wg. baulicher Gefährdung des Gebäudes Ostsee - Ferienpark im Rahmen der Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Das geforderte Gutachten betrifft die hochbauliche Ausführung und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen.*

10. Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Ein Gutachten zum Klimawandel ist nicht erforderlich.*

*Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden bei der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.*

11. Nachweis der Verwirbelung durch das Vorhaben auf das Gebäude Ostsee -Ferienpark

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zu Windverwirbelungen liegt vor. Beeinträchtigungen sind danach nicht zu erwarten.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.*

Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der kann aus hiesiger Sicht eine umfassende, in sich schlüssige „Äußerung sowie abschließende Stellungnahme“ der Eigentümer des Ostsee - Ferienparks - Heiligenhafen erfolgen. In der Anlage „A“ erhalten Sie eine Stellungnahme, die von den Eigentümern allen Mitgliedern der Stadtverordnung der Stadt Heiligenhafen im September 2018 vorgelegt wurde. Wir bitten diese aus Sicht der betroffenen Eigentümer/-innen des Ostsee - Ferienparks - Heiligenhafen folgende, gravierende Auswirkungen und Einschätzungen der vorliegenden Planung in das Bauleitplanverfahren zu integrieren.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur öffentlichen Auslegung werden die erforderlichen Unterlagen vorgelegt.*

## 20.3 **Anlage „A“**

Stellungnahme Eigentümer Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen gegen die Planung 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden:

### **1. Rendite**

Das Projekt an der Ostsee ist ausschließlich aus Sicht der Rendite geplant. Die gesamte Planung ist für den hochsensiblen Landschaftsraum nicht akzeptabel. Es ist wichtig, die städtebauliche Gestaltung zu verbessern. Das innerstädtische Ortsbild der historischen Ostsee-Hafen-Stadt ist baukulturell zu erhalten. Die Planung widerspricht dem von der Stadtvertretung beschlossenen Stadtentwicklungskonzept, in dem beschlossen wurde: Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung. Die Planung erinnert eher an Manhattan oder Hongkong, aber nicht an eine beschauliche Ferienanlage an der Ostsee. Im Interesse der hier lebenden Menschen muss die Küste als prägendes Qualitätselement erlebbar bleiben, will man die Attraktivität dieses einzigartigen Landschaftsraumes nicht aufs Spiel setzen. Die Häuser A-Q sind seinerzeit so geplant worden, dass die Mehrzahl der Wohnungen den freien Blick auf das Meer oder den Binnensee haben. So ist die Hufeisenanordnung der Häuser A-Q und die eingeschossige Bauweise bei Steltner entstanden. Durch diese Lücke treten Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter ein. Die Lücke ist zwischen Stadt und Bauherrn vereinbart worden. An den damaligen Bedingungen hat sich nichts geändert. Die Stadt hätte auch keinen Grund, davon abzuweichen. Die Stadt würde gegen Treu und Glauben handeln. Alle Eigentümer haben ihre Wohnungen im Vertrauen auf dieses Baurecht gekauft.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von*

*Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.*

*Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:*

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

*Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.*

*Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des*

rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

## **2. Gewinn und Verlust**

Beim Investor wird der Gewinn auf ca. 19 Mio. € geschätzt. Ca. 750 Wohnungen werden durch das Bauvorhaben massiv betroffen sein. Indirekt werden sämtliche 1.694 Wohnungen Verlierer sein. Der kommende Verlust der Eigentümer am Verkehrswert ihrer Wohnungen muss auf 35 Mio. € geschätzt werden. Da der Ausblick auf den Binnensee und die Ostsee durch das Gebäude verstellt ist, wird beim Wert und der Vermietbarkeit ein Verlust von ca. 30 % eintreten. Die Anzahl neuer Gäste in Heiligenhafen durch das neue Gebäude wird den Rückgang der Gästezahlen im Ferienpark nicht kompensieren. Für Heiligenhafen ein Verlustgeschäft. Auch die verlängerte Bauzeit kann nur verlustreich sein.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom*

15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments

*zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

### **3. Teilenteignung**

Der Neubau eines Baukörpers direkt vor den Appartements hat den Charakter einer Teilenteignung. In der Planung ist abzuwägen, ob die wirtschaftlichen Interessen des Investors gegen die Belange der Eigentümer von 1.694 Wohnungen mit der Gefahr einer städtebaulichen Segregation, städtebaulich vertretbar sind.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Appartements durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Appartements vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.*

### **4. Handwerksbetriebe — Jobmotor**

Neben der gemeinsamen Sanierung von über 32 Mio. € werden ständig privat viele Wohnungen im Ferienpark aufwändig renoviert, geschätzt für 5 Mio €. in den letzten 5 Jahren. Die Aufträge kamen den örtlichen Handwerkern zugute. Der Ferienpark war und ist ein Motor der heimischen Wirtschaft. Wenn dieser Motor abgewürgt wird, leidet auch die Wirtschaft. Außerhalb der Hauptsaison stehen Fahrzeuge vor den Häusern. Es sind Zimmerer, Tischler und Trockenbauer, Glaser, Maler und Fußbodenleger, Installateure, Elektriker und Küchenbauer, Hausmeisterbetriebe und Möbelhändler.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf Handwerksbetriebe, die im Ostseeferienpark tätig sind.*

**5. Überdimensioniert und unattraktiv**

Der Tourismusverbandes SH kritisiert den Ferienpark heftig. Zitat: „unattraktiver Kursaal und unattraktiver wie überdimensionierter Ostsee- Ferienpark. Auch der Veranstaltungspavillon sei unattraktiv wie auch die Gastronomiezeile am Ferienpark.“ Diese Kritiken wiegen besonders schwer und sind besonders beachtlich, weil sie vom Tourismusverband Schleswig-Holstein kommen, der als Lobbyverband die Aufgabe hat, den Tourismus im Lande zu fördern. Der Vorwurf der Überdimension stimmt leider. Die vorliegenden Pläne würden nun alles noch viel schlimmer machen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.*

**6. Der Kursaal und Infrastruktur**

Kursaal, Veranstaltungspavillon und die große Halle im Aktivhaus (Konzerte) machen sich Konkurrenz. Daher regen wir an, hier baulich zu vereinigen. Selbstverständlich braucht der Ferienpark eine Aufwertung in seiner Infrastruktur. Das muss aber zwingend fachkompetent geschehen. Hier wurde weder ein Städteplaner noch ein Fachbüro eingeschaltet. Unprofessioneller geht es nicht. So wird ganz schnell klar: Es geht nicht um eine Aufwertung des Ferienparks - es geht definitiv nur darum, Wohnungen zu bauen und daraus Profit zu ziehen!

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden tlw. beachtet. Die Aussage, es solle ausschließlich Profit erzielt werden, wird zurückgewiesen.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Im Übrigen ist die Aussage unrichtig, dass kein Stadtplaner und keine Fachbüros eingeschaltet sind. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

## **7. Ummauerung des Innenhofes**

Die Pläne des Investors zielen darauf ab, den zurzeit bestehenden Innenbereich des Ferienzentrums zuzumauern bzw. in einen verschatteten Hinterhof zu verwandeln. Der Ferienpark könnte in eine Abwärtsspirale geraten, die in einer gigantischen Ruine enden kann. Die Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter sind aufgerufen, sorgsam mit dem Ferienpark umzugehen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Von einem „Zumauern“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die*

*vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.*

## **8. Firma Bünning**

Es wird allgemein anerkannt, dass die Altstadt durch rechtliche und bauliche Maßnahmen belebt werden sollte. Die Planung ist kontraproduktiv. Er begründet die Notwendigkeit seiner Pläne auch damit, mehr Besucher in das Feriencentrum zu ziehen, also weg von der Altstadt. Der Firma Bünning muss beim Erwerb des Grundstücks das wirtschaftliche Risiko klar gewesen sein, ein Gelände mit eingeschossigem Baurecht zu kaufen. Es geht nicht um die Aufwertung des Ferienparks, sondern um Gewinn.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an. Davon unabhängig plant die Stadt Heiligenhafen auch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Es liegt hierzu der Entwurf eines Stadtentwicklungskonzepts vor, welcher im Dezember 2020 beschlossen werden soll.*

*Die Aussage, es solle ausschließlich Gewinn erzielt werden, wird zurückgewiesen. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbebeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbebeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgleich für die Gewerbebeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

## **9. Silhouette/Einladung**

Wir raten allen zu Fuß am Binnensee an der Segelschule vorbei auf das Feriencentrum zuzugehen und sich den neuen Wohnturm vorzustellen, der sich gravierend auf den bestehende Ostsee - Ferienpark auswirken würde.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencenter liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Haus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhaus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Haus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

**Abschließend:**

Die Eigentümer unterstützen die dringliche Sanierung oder Erneuerung der Kurhaus-Betriebe im Bestand. Ausschließlich im Rahmen des geltenden Planungsrechts.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die alleinige Sanierung oder Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

**21 Anregung 3 (Bullerbachweg 19, Bielefeld) – vom 22.09.2019 / 24.09.2019**

21.1 Hiermit legen wir Einspruch gegen das Bauvorhaben in der vorliegenden Form ein:

Begründung:

1. Das Bauvorhaben ist städtebaulich eine Katastrophe. Vor dem zugegeben massiven Ferienpark noch mehr Beton zu genehmigen ist unverantwortlich. Der Park ist so gebaut, dass er trotz seiner Größe eine Einheit darstellt, von 5 Geschossen vorne ausgehend bis zur Mitte hin zu 14 Geschossen. Von weitem betrachtet ähnelt er einem großen Kreuzfahrtschiff. Die Proportionen stimmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter*

*störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

2. Alle Wohnungen des Innenhofes im Ostsee-Ferienpark erhalten durch das geplante Hochhaus und die zusätzlich geplanten Wohnungen auf der Ladenzeile massive Nachteile.
  - a) keine Aussicht mehr, oder massive Sichteinschränkungen

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

- b) durch das geplante Restaurant wird eine massive Geräuschkulisse entstehen, da im Park eine außerordentlich gute Akustik herrscht.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

- c) der Park wird zu einem beschatteten Hinterhof

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber*

dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzutragliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

- d) negative Wettereinflüsse für Sonne, Wind etc.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Zur Sonneneinstrahlung kann die DIN 5034 angewendet werden, die für die Bauleitplanung als fundierte und fachlich versierte Bemessungsgrundlage für Besonnungsverhältnisse wegen fehlender anderer fachlich zuverlässiger Ausarbeitungen gilt. Die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche soll 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Diese Vorgaben werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise*

nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

- e) die Vermietbarkeit wird sehr darunter leiden, das bedeutet für Eigentümer und auch die Stadt weniger Einnahmen, für die Gastronomie weniger Umsatz
- f) Es wird sich ein Wertverlust für die Wohnungen ergeben, das bedeutet eine Teilenteignung unseres Eigentums

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

## 21.2 Fazit:

Es sind mehr als 700 Wohnungen, die von den vorgenannten Nachteilen betroffen sind. Dem gegenüber steht 1 Investor als alleiniger Nutznießer der Aktion. Bitte geben Sie kein grünes Licht für die vorliegende Planung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

**22 Anregung 4 (Im Erdelsflur 1, Idar-Oerstein) – vom 25.09.2019 / 26.09.2019**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadtverwaltung Heiligenhafen als Verfahrensträgerin die Unterrichtung und Erörterung zw. Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.9. bis 1.10.2019 in ihren Räumen terminiert. Als Eigentümer einer Wohnung im Ferienpark möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich des o.g. Bauvorhabens äußern. Wir sind aus nachstehenden Gründen dagegen:

## 22.1 Der geplante Bau von Herrn Bünning wird:

- vielen Eigentümern erhebliche Verluste durch fehlende Vermietung nehmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr*

*viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- das „heimliche Wahrzeichen“ von Heiligenhafen „verschandeln“.
- den Charakter eines ganz besonderen Feriendorfes zerstören. Die Stadt Heiligenhafen profitiert nicht schlecht von diesem Feriendorf und die Gefahr, dass viele Feriengäste fernbleiben, liegt klar auf der Hand. Würde der Bünning-Bau nur ein paar Stockwerke umfassen (vielleicht 4 Stockwerke), würde der Charakter des Ferienparks sicherlich erhalten.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer*

*durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kurssaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

- Die Eigentümer haben genügend Verluste durch die Betonsanierung erlebt. Eine Bauzeit des geplanten Vorhabens von mehreren Jahren werden viele wirtschaftlich nicht überstehen.
- Mittlerweile geht es unserer Meinung nach nur noch um „Recht haben“ und „Durchsetzen müssen/wollen“ des Herrn Bünning. Es ist unmenschlich und verantwortungslos, dies zu unterstützen und andere Menschen damit in die Krise zu stürzen.

Wir geben die Hoffnung auf ein menschliches und verantwortungsbewusstes Entscheiden der Stadt Heiligenhafen nicht auf.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der*

*städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

### **23 Anregung 5 (Steinweg 2, Süpplingen) – vom 25.09.2019 / 26.09.2019**

Ich bin Eigentümer einer Ferienwohnung im Block Q im 4. OG. Anbei möchte ich Ihnen meine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mitteilen:

- In den Plänen der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH ist vorgesehen eine Tiefgarage unter dem Bauprojekt zu erstellen. Ich möchte anmerken, dass die geplante Einfahrt zur Tiefgarage danach direkt unter dem Fenster und Balkon meiner Wohnung liegt. Dadurch steigen die Geräusch- und Abgasemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Ich kann die frische Meeresluft auf dem Balkon nicht mehr genießen und sehe mich dadurch in meinem Grundrecht auf Gesundheit beeinträchtigt.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und sich somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem*

*freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.*

- Zum Bau der Tiefgarage wird man den Grundwasserspiegel absenken müssen. Dadurch wird es zu Schäden an den Fundamenten des Ferienparks in den Häusern „Q“ und „P“ kommen. Hierdurch wird mein Recht auf Eigentum - Beschädigungen - eingeschränkt.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen.*

*Eine ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung würde wegen des Niveaus der Baugrubensohle mit ca. -3,5 m unter Gelände ohne Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sein.*

- Durch den Bau eines 10-stöckigen Hauses gegenüber meiner Wohnung im 4. Stock wird es erhebliche Einschränkungen in der Aussicht auf den Binnensee und die Ostsee geben. Gerade auch der beruhigende Ausblick auf das Meer steigert erheblich den Erholungswert bei einem Aufenthalt in der Wohnung. Dadurch wird meine Wohnung einen nicht unerheblichen Wertverlust erleiden und auch die derzeitige gute Vermietung werde ich langfristig nicht mehr erreichen. Ich sehe, dass hier mein Grundrecht auf Eigentum - Wertverlust - eingeschränkt wird.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferien-parks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von

*Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

## **24 Anregung 5 II (Steinweg 2, Süplingen) – vom 25.09.2019 / 26.09.2019**

Ich bin Eigentümer einer Ferienwohnung im Block O im 4. OG. Anbei möchte ich Ihnen meine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mitteilen:

- In den letzten Jahren haben wir im Ferienpark immer wieder Probleme mit der Regenwasserableitung gehabt. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist in dem Bereich Eichholzweg durch den Anschluss von Baugebieten am Ende ihrer Leistungsfähigkeit. Durch den Anschluss des Neubaus an die Regenwasserkanalisation wird es durch die zusätzlichen Balkone des Neubaus zu einer weiteren Belastung der Regenwasserleitungen kommen. Diese hohe Belastung wird zu Überschwemmungen im und um den Ferienpark führen. Hierdurch wird mein Recht auf Eigentum - Beschädigung - eingeschränkt.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Anfallende Niederschlagswassermengen werden gedrosselt.*

*Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.*

- Durch den geplanten Neubau des Hauses mit 10 Stockwerken vor dem Ostsee Ferienpark ist mit veränderten Windbelastungen zu rechnen. Durch die entstehende Kaminwirkung zwischen den Häusern und der Verschließung des Hufeisens wird es zu Verwirbelungen im Innenhof kommen. Die hierdurch entstehende Staubbelastung wird dazu führen, dass ich mich nicht mehr auf dem Balkon meiner Wohnung aufhalten kann, um die frische Meeresluft zu genießen. Ich sehe mich hier in meinem Grundrecht auf Gesundheit eingeschränkt.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.*

- Ferner ist zu bedenken, dass das Bild des Ferienparks die Ansicht von Heiligenhafen in den letzten 40 Jahren geprägt hat. Über die Ansicht gibt es unterschiedliche Meinungen, aber es ist nicht zu leugnen, dass mit Heiligenhafen immer der Ferienpark in Verbindung gebracht wird. Durch den geplanten Neubau der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH würde ein noch höheres Haus vor den Ferienpark gestellt werden. Ich sehe hier die Ansicht des Ferienparks als schützenswert und erwarte den Bestandsschutz der Anlage zu behalten.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrums liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Haus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum*

*Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

## **25 Anregung 6 (Am Heesekamp 1, Laatzten) – vom 25.09.2019 / 26.09.2019**

Als betroffener Eigentümer befürchte ich durch die geplanten Baumaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung meiner Wohnqualität. Seit 1994 bin ich Eigentümer einer Ferienwohnung im Haus F in der 1. Etage. Ich bekomme ausschließlich vormittags für wenige Stunden Sonnenlicht. Die zu erwartende Beschattung durch die geplante Baumaßnahme in Höhe von 9 Etagen plus Sky-Bar, wäre für mich eine große Minderung der Wohnqualität. Bitte überdenken Sie die Genehmigung dieser enormen Höhe! Eine Bebauung mit 6 Stockwerken wären doch vollkommen ausreichend und würden das Gesamtbild nicht so gravierend verschandeln!

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u.ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der*

Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt

*unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

**26 Anregung 7 (Von-Eicken-Str. 13, Hamburg) – vom 23.09.2019 / 26.09.2019**

Als Eigentümer der Wohnung B - 06 - 05 im Ferienpark Heiligenhafen bitte ich, der Änderung des obigen Bebauungsplans/Bünning nicht stattzugeben und zurück zu weisen. Einer Genehmigung der Planänderung in Sachen Bünning würde eine unzumutbare Härte für die Wohnungseigentümer im Ferienpark bedeuten, die gerade über € Mio. 30 in eine seit bereits Jahre andauernde Renovierung/Sanierung des gesamten Ferienparks investiert haben und überdies bei einer Verwirklichen der Pläne in der jetzt vorliegenden Form erhebliche Einbußen bei Mieteinnahmen zu verzeichnen hätte. Eine Sanierung der in Rede stehenden Gebäude wäre aus diesseitiger Sicht vollständig ausreichend und zweifelsohne auch ganz im Sinne der Bürger Heiligenhafens.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die alleinige Sanierung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das*

*im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

## **27 Bürgerschaft 8 (2. Wohnsitz L-5-10 Ferienpark, per E-Mail) – vom 19.09.2019 / 25.09.2019**

Als Eigentümer des Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen, Wohnung L - 5 -10 beziehe ich mich auf die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.09. 2019 bis 01.10.2019 in den Dienstgebäuden der Stadtverwaltung Heiligenhafen - Bauverwaltung - und geben im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung gem. § 3(1) BauGB folgende Stellungnahme ab:

Die vom Planungsbüro Ostholstein - PLOH - im Vorentwurf vorgelegte „Kurz begründung“ vom 07.08.2019 und die „im Auftrag der Stadt Heiligenhafen“ erstellte Planzeichnung „A“ im M 1:1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum)“ bieten die Grundlage der nach § 3,1 BauGB nachstehenden „Äußerungen“ bzw. Bewertungen.

- 27.1 Die vorgelegten Unterlagen der „Kurz begründung“ sind, wie ihre Verfasser im Text darlegen, nicht vollständig. Es fehlen wichtige planungsrechtliche Aussagen, wie z.B. ein integriertes Verkehrsgutachten u. a., die erst eine vollständige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend diesen gesetzlichen Vorschriften ermöglichen hätten. Die im Gesetzestext enthaltene Forderungen, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sind, werden wegen fehlender Informationen daher nicht eingehalten. Durch diese, in der Kurz begründung fehlenden, relevanten Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte, nicht wie im BauGB vorgesehen, Stellungnahme vorgenommen werden. Daher sind entsprechende Informationen in Form von Gutachten und Nachweise im Verfahren „Beteiligung der Öffentlichkeit“ zwingend erforderlich.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

- 27.2 Folgende Gutachten, Nachweise und Informationen sind spätestens zur Offenlage der vorgesehenen Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs 2 vorzulegen:
1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Verkehrsgutachten liegt vor.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

2. Nachweis der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 5 BauGB des Vorhabens

[PLOH: vermutlich ist § 1 Abs. 3 BauGB des Vorhabens gemeint]

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Das Erfordernis der Planung ergibt sich wie folgt:*

*Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.*

*Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.*

3. Darlegung der Auswirkungen der Planung „Verschattung auf die Gebäudeanlage“

4. insgesamt und b) besonders gravierend auf die Gebäudeteile O, P,Q

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zur Verschattung liegt vor.*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden*

des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

5. Nachweis der FF - Habitat [PLOH: vermutlich ist FFH-Habitat gemeint]

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsstudie liegt vor.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus*

*Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

6. Nachweis der Auswirkungen einer „städtebaulichen Segregation“ auf den Ferienpark sowie Auswirkungen gem. § 9, 2b BauGB

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. In die Begründung wurden Aussagen zur Segregation aufgenommen. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Der § 9 Abs. 2b BauGB befasst sich zudem mit Bebauungsplänen mit Regelungen zu Vergnügungsstätten für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*

*Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Apartments vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.*

7. Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens gem. LWG bzw. WHG

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet.*

*Aussagen zum WHG sind in der Begründung enthalten. Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet.*

8. Hydrologisches und hydrogeologische Gutachten

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die geforderten Gutachten betreffen die hochbauliche Ausführung und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen.*

9. Statisches Gutachten wg. baulicher Gefährdung des Gebäudes Ostsee - Ferienpark im Rahmen der Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Das geforderte Gutachten betrifft die hochbauliche Ausführung und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen.*

## 10. Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Ein Gutachten zum Klimawandel ist nicht erforderlich.*

*Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden bei der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.*

## 11. Nachweis der Verwirbelung sowie Verhinderung der „Durchlüftung“ des Binnenhofes durch Hinterhofsituation auf das Gebäude Ostsee -Ferienpark

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zu Windverwirbelungen liegt vor.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.*

*Die Planung behindert die Durchlüftung des Binnenhofes nicht, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

### 27.3 Beurteilung aus städtebaulicher Sicht

Es besteht die Absicht, nach Abriss des Kursaals und den anschließenden Gebäuden auf dieser Fläche ein Hochhaus u. a. mehrgeschossig mit Ferienwohnungen zu errichten. Alternativen, wie sie das BauGB vorsieht, wurden nicht vorgelegt. Die Behauptung, dass zum Abriss keine Alternative besteht, ist inakzeptabel und aus städtebaulicher Sicht ein Armutszeugnis.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als weitere Aussagen zu Planungsalternativen in die Begründung aufgenommen werden. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung grundsätzlich fest.*

*Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich.*

- 27.4 Es gibt bundesweit genügend positive Beispiele, wie mit vorhandener Bausubstanz kreativ umgegangen werden kann. Die gesamte Gebäudeanlage, besonders der Kursaal, könnte angefangen von einer Wohnumnutzung zu „Lofts“ oder auch durch Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe (Softwareentwickler, Kunstszene, usw.) im Bestand erhalten und hier eine „tatsächliche Aufwertung“ des Standortes entstehen lassen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die alleinige Sanierung oder Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

- 27.5 Die Absicht, eine Addition weiterer Ferienwohnungen vorzusehen, verfestigt den schon jetzt „monostrukturierten Siedlungsbereich, der in Fachkreisen aufgrund des Leerstandes außerhalb der Saison auch als „Rolladensiedlung“ tituliert wird. Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzustellen, dass durch das geplante Hochhausobjekt (zwar „architektonisch aufgehübscht“) „addiert“, eine nicht mehr zeitgemäße, massive Bebauung in Verbindung mit dem Ostsee - Ferien — Park Heiligenhafen in Form einer „Skyline“ entstehen würde, die eher Erinnerungen an Stadtteile in Manhattan, Hongkong oder die City von Frankfurt, als an eine beschauliche Ferienanlage an der Ostsee assoziiert! So kritisiert daher der Tourismusverband SH den Ferienpark heftig. Zitat: Der Ostsee-Ferienpark sei überdimensioniert und unattraktiv!“ Auch die örtliche, für

Tourismus Service zuständigen Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, kritisieren öffentlich das Erscheinungsbild des Ferienparks in der Presse. Die Kritik durch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen, dass eine dringende Sanierung des Ferienparks forderte, ist mittels einer hohen Investition von 37 Mio € demnächst abgearbeitet. Der Ferienpark ist nun mal bauliche Realität.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die zusätzlich möglichen 90 Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von 5 %.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu*

*bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

- 27.6 Aufgrund der im Vergleich sehr preiswerten, moderaten Preisangebote für die Nutzung der Ferienwohnungen, ermöglicht er Feriennutzungen auch für „nicht gut betuchte Gäste“, z. B. Familien, Ferien an der Ostsee zu verbringen. Der Ostsee - Ferienpark ist somit ein Sozialfaktor für eine „nicht vermögende Gästeklientel“! Gleichwohl achten Vermieter und Verwaltung vor Ort, dass die Anlage Ostsee - Ferienpark als Immobilie in ihrer baulichen Substanz durch entsprechende finanzielle Investitionen kontinuierlich erhalten und gepflegt wird. Grundsätzlich ist das städtebaulich sozialstrukturelle Gefüge der Eigentümer in einem Hochhauskomplex „fragil“! Beispiele des sozialen und baulichen Niedergangs von Hochhauskomplexen (aus den unterschiedlichsten Gründen) - durch eine Segregation sind bundesweit an unzähligen Stellen zu finden. Vielfach sind das Einwirkungen, wie z. B. die Lage an verkehrlich hochfrequentierten Trassen oder durch die innere, schwierige Sozialstruktur der Mieter. Oft hilft nur der Abbruch dieser Gebäudekomplexe. Die Gefahr eines sozialen und baulichen Niedergangs durch die „verstellenden Auswirkungen mit Hinterhofcharakter“ der Hochhausplanung besonders auf die Gebäudeteile O, P, Q des Ferienparks durch Mietausfälle sind nicht von der Hand zu weisen. Mit zu erwartenden Leerständen allein schon aus Imagegründen wäre niemandem gedient, weder der Stadt Heiligenhafen, den Nutzern der beabsichtigten Planung und insbesondere den direkt leidtragenden benachbarten Eigentümern des Ferienparks!

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Apartments vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den*

*angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 27.7 Kleinräumig, aber auch aus regional und landesplanerischen Sicht gesehen, ist dieser „westliche Landschafts-/Siedlungsraum Steinwarder“ von Heiligenhafen, was die städtebauliche Verträglichkeit betrifft, durch entsprechende Bebauungen schon jetzt völlig ausgereizt! Städtebauliche Dominanten wie der Ostsee-Ferienpark (OFP) - trotz einer extrem geringen GRZ von weit unter 0,1 - oder z. B. die Hochhäuser am Südstrand von Fehmarn und weitere Beispiele - sind nur aus zeitlicher Sicht der „Relikte der Siebziger“ zu verstehen. Sie sind heutzutage planerisch undenkbar und widersprechen den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie das BauGB nach § 1 festsetzt, insbesondere auch deswegen, weil sie auch den kommenden Generationen „vererbt“ werden. Isolierte Betrachtungen bezogen auf ein Grundstück, ohne Berücksichtigung des funktionalen Umfeldes mit ihren stadträumlichen, städtebaulichen Auswirkungen wie hier vorgesehen, führen insgesamt zu Fehlentwicklungen, da sie räumliche Verflechtungen mit ihren örtlichen Strukturen und die daraus zu entwickelnden Erfordernisse für die allgemeine Daseinsvorsorge der Menschen grundsätzlich (s. a. § 1 BauGB) nicht berücksichtigen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter*

*störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.*

*Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.*

*Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung.*

- 27.8 Wie durch zahlreiche Änderungen des FNP(47) - und von Bebauungsplänen in Heiligenhafen belegen, implizieren sie - entgegen dem gesetzlichen Auftrag - den Eindruck, dass Stadtentwicklung fast ausschließlich durch Bauvorhaben von Investoren bestimmt wird. Das darf nicht dazu führen, dass in der Abwägung Vorrang der „privaten Interessen“ gegen die berechtigten Belange der Bewohner der Stadt Heiligenhafen besitzen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

- 27.9 Die Inhalte bzw. Begründung zu der beabsichtigten Änderung des B-Planes Nr. 12 widersprechen in allen Punkten den Grundsätzen nach § 1 BauGB. Das geplante Objekt (FZ) orientiert sich nur „scheinbar“ an den Ostsee-Ferienpark (OFP). Es wird hier aber lediglich nur die Geschosshöhe vergleichbar übernommen. Überträgt man jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung des Ostsee-Ferienparks bzw. das Einfügen im Zusammenhang von Bebauungen ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung sowohl die GRZ als auch die GFZ um das 10 bis 7-fache übertrifft. Legt man die GRZ vom OFP zu Grunde, würde das bedeuten, dass lediglich ca. 10 % des Grundstücks nach

entsprechendem Abriss des Kursaals überbaut werden dürften. Darauf aufbauend wäre für das Projekt FZ eine Geschossfläche zu berechnen, die beim benachbarten OFP als GFZ unter 1,0 liegt, d. h., dass eine umfassende Überarbeitung der vorgelegten Planung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gutachten und Nachweise zu fordern ist.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 1 BauGB. Neben den umweltschützenden Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die Belange von Freizeit und Erholung sowie der Wirtschaft zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht zu erwarten. Umweltschützende Belange werden durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz und zum Lärmschutz nicht beeinträchtigt. Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei.*

*Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 sieht für des Ostseeferienpark eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 vor. Die nun festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup> folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m<sup>2</sup> = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die geplante Anhebung wird nicht als erheblich angesehen, da sich der Versiegelungsgrad insgesamt verringern wird. Zur Unterbringung u.a. der Tiefgarage und der ebenerdig erforderlichen Zufahrten und Stellplätze wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,9 festgesetzt. Damit ist die Kappungsgrenze von 0,8 überschritten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt über den Bestand hinaus sind mit dieser Festsetzung aber nicht verbunden, da die derzeit versiegelten und bebauten Flächen im Sondergebiet einer GRZ von insgesamt etwa 0,93 entsprechen. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.*

- 27.10 Aus städtebaulicher Sicht ist entscheidend, dass das städtebauliche Bild und den Orts- und Landschaftsraum der historischen Ostseehafen-Stadt- Heiligenhafen baukulturell erhalten und verbessern werden. Siehe auch Ergebnisse der Tourismusbefragung für Heiligenhafen, in der sich die Einwohner gegen Massentourismus, z. B. wie in 2018 mit nahezu 1 Mio (Übernachtungen und Tagesbesuchern) Gästen geschehen, strikt aussprechen. Die Ostseeküste als prägendes, einzigartiges Qualitätselement muss erlebbar bleiben, will man die Attraktivität dieses einzigartigen Landschaftsraumes nicht aufs Spiel setzen, sie darf nicht weiter zugebaut werden. Die vorhandenen ökologischen Potenziale an der Ostsee sind zu sichern und der Landschaftsraum im Sinne der Nachhaltigkeit zu pflegen. So weist z. B. der Regionalplan II für Heiligenhafen zwischen Binnensee und Ostsee planerisch „Vorranggebiete für Naturschutz aus“; quasi ein Bauverbot aus. Denn nach § 11 Landesnaturschutzgesetz ist es verboten, entlang des Binnensees in einem Bereich von 50 m Breite ab der Uferlinie sowie entlang der

Ostseeküste in einem Bereich von 100 m Breite ab der Küstenlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Aus der aktuellen landes-/regionalplanerischen Fachsicht bestehen sogar Überlegungen bzw. Notwendigkeiten, diese Abstände erheblich zu erweitern.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben,*

*um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig– sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.*

*Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.*

*Nach dem Regionalplan liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Heiligenhafen. Diese Darstellung ist überlagert von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten sollen Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie das Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Eine Belastung des Landschaftsbildes geht mit der Planung nicht einher.*

*Das Vorhaben liegt nicht im 50 m Gewässerschutzstreifen zum Binnensee und nicht im 150 m Schutzstreifen zur Ostsee (§ 35 Abs. 2 LNatSchG).*

- 27.11 Außerdem widerspricht diese Planung den Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Heiligenhafen. Die an dem Standort vorhandenen über 2000 Ferienwohnungen in der Nord-Süd verlaufenden „Touristenachse“ am westlichen Rand des Binnensees mit ca. über 6.000 Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, führen schon jetzt zu einer zu

hohen Belastung des Strandes mit ökologischer Unverträglichkeit des anschließenden Naturraums Ostseeküste.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Erhebliche Beeinträchtigungen mit ökologischer Unverträglichkeit des anschließenden Naturraums Ostseeküste bestehen nicht.*

*Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Diese führt aus, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Dünen Gelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.*

27.12 Hinweis:

Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann aus hiesiger Sicht eine umfassende, in sich schlüssige „Äußerung sowie abschließende Stellungnahme“ als Eigentümer des Ostsee - Ferienparks — Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur öffentlichen Auslegung werden die erforderlichen Unterlagen vorgelegt.*

**28 Bürgerschaft 9 (Dazendorfer Weg 6, Heiligenhafen) – vom 25.09.2019 / 27.09.2019**

Unter Bezugnahme auf Ihre Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.09 bis 01.10 2019 teilen wir Ihnen mit, diese Unterrichtung und Erörterung in den Räumen Ihres Bauamtes wahrgenommen zu haben

1. Bei dieser Gelegenheit wurde uns Ihr 18seitiger **Vorentwurf** ausgehändigt, von dem wir tief enttäuscht sind. Er ist fehlerhaft, unvollständig und belanglos. Auf Einzelheiten werden wir an dieser Stelle nicht eingehen, um so bessere Argumente bei der sicherlich folgenden gerichtlichen Auseinandersetzung zu haben. Nur so viel:

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist kein vollständiger Bebauungsplanentwurf mit vollständiger Begründung vorzulegen. Eine Fehlerhaftigkeit oder Unvollständigkeit ist zu diesem Planstand daher nicht gegeben.*

**2. Zur Stadtentwicklung**

Unter Ihrer Verantwortung und der der Stadtvertretung haben Sie jeweils an den äußersten Grenzen der Stadt vier Unterzentren geschaffen:

- im Osten das große Gewerbegebiet an der B 501,
- im Norden die Seebrücke mit ihrem Vorplatz,
- im Westen das Ferienzentrums,
- im Süden zwei große Supermärkte.

Diese Unterzentren ziehen das Publikum weg von der Stadtmitte und dem Marktplatz. Da muss man sich nicht wundern, dass das städtebauliche Bild in den Quartieren der Altstadt rund um den Marktplatz verödet und erbärmlich ist, s. a. Leerstände in der Bergstraße. Mit der Ausstattung des neuen Ferienparks durch eine Skybar im 10. Obergeschoss schwächen Sie das Stadtzentrum um eine weitere Stufe. Sie gehört nicht in das Ferienzentrums, sondern in die Innenstadt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Das Vorhaben setzt einen markanten Endpunkt an die Promenade, dem mit der sog. „Skybar“ ein touristischer Magnet zukommt. Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sind im Entwurf eines Stadtentwicklungskonzepts beschrieben, welches im Dezember beschlossen werden soll.*

**3. Zu Nr. 3.2 Bebauungskonzept**

Bisher hat der Investor glaubhaft angegeben, im Erdgeschoss private Infrastruktureinrichtungen und ab dem 1. Obergeschoss Ferienwohnungen zu planen. Nr. 3.2 weicht davon weit ab. Jetzt sollen im nördlichen Teil vom 1. bis 3. Geschoss in Höhe von 6,20 m mit einer unerhört großen Fläche nur Gewerberäume entstehen. Hier sollen vermutlich weitere Ferienwohnungen versteckt werden. Da der Kursaal als Fläche für Gemeinbedarf ersatzlos gestrichen werden soll, reicht die Grundfläche völlig aus, um hier im Erdgeschoss die bestehende private Infrastruktur anzusiedeln.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als die Aussagen in der Begründung zur Unterbringung der gewerblichen Nutzung und der Ferienwohnungen angepasst werden. Gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschoss vorgesehen.*

4. Ihre Feststellung, durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten, entspricht nicht den Tatsachen. Dadurch, dass die Stadt Heiligenhafen (Verwaltung) Verfahrensträgerin ist, entstehen umfangreiche Personal- und Sachkosten. Durch diesen Passus in den Entscheidungsvorlagen für die politischen Gremien entstehen fehlerhafte Beschlüsse der

Stadtverordneten! Zudem enthält die Kurzbegründung Hinweise, dass auf Kosten der Stadt Heiligenhafen notwendige Gutachten erstellt werden müssen. Nach neuester Rechtsprechung zum BBauG können die Genehmigungsbehörden haftbar gemacht werden, wenn in der Nachbarschaft Wertverluste durch die genehmigte Bautätigkeit eintreten.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Inhalte der Planung verursachen für die Stadt Heiligenhafen keine Kosten. Allgemein anfallende Verwaltungskosten sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.*

*Die Ausführungen zur Wertminderung werden ebenfalls zurückgewiesen.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

#### **5. Ein schändlicher Vertrauensbruch**

Der Ferienpark ist von Anfang an so geplant und gebaut worden, dass jede Wohnung den freien Blick auf Ostsee, Warder, Binnensee und Altstadt hatte. Dieser Umstand war durch den Bebauungsplan, der als Satzung kommunalen Gesetzescharakter hat, garantiert. Die Anlage ist in Hufeisenform errichtet worden. Durch die offene Ostseite des Hufeisens blickt fast die Hälfte aller 1.694 Wohnungen bis zu den Kirchtürmen von Burg und Großenbrode. Durch diese Lücke treten Luft und Licht, Wind und Wetter, Sonne und Regen ein. Eine Verbauung dieser Licht- und Luftschleuse wäre eine Katastrophe. Eine notwendige Durchlüftung des Binnenhofs in den künftig immer heißer werdenden Sommermonaten (über 40°C) führt zu gesundheitlichen Schäden der Bewohner und Schäden der hier gepflegten Vegetation: Man würde nur noch in einen öden vertrockneten Hinterhof schauen. Jeder Zentimeter Bebauung nach oben wäre

eine Verschlechterung bzw. Wertminderung aller 1.694 Wohnungen. Auch für die nach Westen ausgerichteten Wohnungen, weil der Ferienpark insgesamt verliert und somit alle Wohnungen betroffen sind. Im Vertrauen auf die kommunale Gesetzeslage (nur eingeschossige Bebauung erlaubt) haben bis vor etwa zwei Jahren Generationen von Eigentümern ihre Ferienwohnung gekauft. Nun soll alles nicht mehr wahr sein. Dieselbe Stadtvertretung, die vor 50 Jahren die eingeschossige Bebauung festgeschrieben hatte, ändert nun (allerdings in anderer Besetzung) die Rechtslage. Und das alles nur, um einen einzigen Investor um viele Millionen Euro noch reicher zu machen. Das ist ein unermesslicher Vertrauensbruch. Das Beste an ihren Wohnungen ist für fast alle Eigentümer der freie Ausblick auf das Meer, in die Weite. Dieser Ausblick wird hunderten Eigentümern, Mietern und Feriengästen geraubt werden. Die Mieteinkünfte und der Wiederverkaufswert der Wohnungen werden sinken. Das verlorene Geld wird durch diesen Raubzug direkt in die Taschen des Investors wandern.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Von einer „Verbauung“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:*

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

*Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.*

*Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

## 6. Überdimensioniert

Der Tourismusverband Schleswig-Holstein hat vor wenigen Monaten noch gutachterlich festgestellt und bescheinigt, dass der Ferienpark unattraktiv und überdimensioniert sei. Durch Ihre Planung werden beide Attribute nur noch verschlimmert.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbebetriebe für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbebetriebe um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgleich für die Gewerbebetriebe geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

## 7. Ferienwohnungen

Eine kürzliche Umfrage in Heiligenhafen zeigte an, dass die Bürger keine weiteren Ferienwohnungen haben wollen. Wenn die Stadtvertretung den Willen ihrer Wählerschaft nicht umsetzen will, stellt sich immer noch die Frage, warum die Stadt gerade am ungeeignetsten Platz in der Stadt diese Ferienwohnungen plant. Noch mehr Ferienwohnungen machen den Ferienpark und auch die von Massentourismus geplagte Stadt Heiligenhafen nicht attraktiver, im Gegenteil!

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die zusätzlichen Ferienwohnungen entsprechen einem Zuwachs von etwa 5 %. Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sind im Entwurf eines Stadtentwicklungskonzepts beschrieben, welches im Dezember beschlossen werden soll.*

## 8. Laubengangfassade

Die von Ihnen vorgelegten „Bildchen“ zeigen zur Westseite (die Front zu den Häusern A - Q) deutlich eine Laubengangfassade ohne sie in Ihrem Vorentwurf zu benennen. Eine Laubengangfassade ist das Hässlichste, was deutschen Architekten und Investoren einfallen kann. Ein aktuelles Beispiel ist in Großenbrode zu besichtigen. Mit einer Laubengangfassade wird den Nachbarn das A. Gesicht gezeigt. Im vorliegenden Falle wird überdeutlich, dass der Investor keinerlei Rücksicht zu seinen Nachbarn nehmen will.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Laubengang ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Konzeptskizzen in der Begründung sind allererste Entwurfsüberlegungen, die keinen bindenden Charakter haben. Die Gestaltung des Gebäudes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Heiligenhafen.*

## 9. Eine andere Stimme

Ein prominenter Stadtvertreter hat am 13.02.18 u. a. festgestellt: „...es wird ganz schnell klar - es geht nicht um eine Aufwertung des Ferienparks - es geht definitiv nur darum, Wohnungen zu bauen und daraus Profit zu ziehen ... Niemals, wirklich niemals darf dies Projekt umgesetzt werden.“

Dieser Aussage schließen wir uns an.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbebeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbebeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbebeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Der Vorwurf, es ginge ausschließlich um Profit wird zurückgewiesen.*

**29 Bürgerschaft 10 (RA Lindeiner) – vom 26.09.2019 / 27.09.2019**

Mit anliegender Vollmacht zeigen wir die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen, vertr.dd. WEG-Verwaltung (), an. Im Rahmen der derzeit durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nehmen wir zu dem vorbezeichneten Entwurf eines Bebauungsplans wie folgt Stellung:

- Unsere Mandantin ist die Gemeinschaft der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks Heiligenhafen mit ca. 1.700 Wohneinheiten. Der Gebäudekomplex befindet sich auf dem unmittelbar westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück und wird überwiegend als privat genutzte Ferienwohnungen und zu Zwecken der Vermietung von Ferienwohnungen genutzt. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft wären im Falle des Inkrafttretens des Planentwurfs folglich unmittelbar betroffen. Wenn der Plan rechtswirksam wird, sehen sie hierin eine Rechtsverletzung i.S.v. § 47 Abs. 2 BauGB [PLOH: gemeint ist offensichtlich VwGO]. Deshalb erheben sie jetzt schon im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung jedenfalls summarisch ihre Einwendungen.

Folgende Einwendungen werden gegenüber dem Planentwurf erhoben:

1. Es fehlt die Erforderlichkeit für die Planung § 1 Abs. 3 BauGB, denn die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert im Planbereich nicht die Aufstellung eines geänderten Bauleitplanes. Das Gebiet ist bereits vollständig überplant und bebaut. Änderungsbedarf kann aus Sicht der Gemeinde nicht bestehen. Der Wunsch eines einzelnen Investors nach einer Änderung ist kein ausreichender Grund für eine Neuplanung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Es besteht auch kein Anspruch. Das Plangebiet ist ausreichend und erschöpfend überplant.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.*

*Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.*

2. Die aus der derzeitigen Planungslage ersichtlichen Planungsziele sind weiterhin aktuell und entsprechen der übergeordneten Planung.  
Der Regionalplan für Schleswig-Holstein Ost, der auch für das fragliche Plangebiet gilt, setzt für den Nahbereich Heiligenhafen Ziele fest, mit denen der Planentwurf nicht vereinbar ist. So heißt es dort u.a. "Die Errichtung von Zweitwohnsitzen ist aufgrund der bereits vorhandenen Quantität zu begrenzen."

2.1 Insofern ist die Feststellung unter Ziff. 3.4.1 der Kurzbegründung, der Planentwurf entspreche vollständig dem Regionalplan, schlichtweg unzutreffend. Ähnliches ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es besteht im Plangebiet kein weiterer Bedarf an Ferienwohnungen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Die Aussagen in der Begründung entsprechen den Inhalten der Landesplanung. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor.*

*Der Regionalplan führt aus, dass die Funktion als Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten ist. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an. Diesen Grundsätzen wird mit der Planung entsprochen. Zulässig sind zudem nur Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer touristischen Zwecken einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Sonstige Wohnungen sind unzulässig. Zweitwohnungen können damit nicht entstehen.*

*Die geplanten Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Auch die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Feriencenters trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.*

2.2 Die neue Planung läuft auch der jetzigen Bebauung des Ostsee-Ferienparks im rückwärtigen Teil und einer sehr flachen davor liegenden Bebauung im vorderen Teil des Gebiets zuwider, Die Stadt setzt sich hiermit in Widerspruch zu ihren früheren Planungsvorstellungen, ohne dass erkennbar ist, dass hier eine gerechte Interessenabwägung stattgefunden hat. Es hat den Eindruck, dass hier ausschließlich im Interesse eines einzelnen Investors geplant wird. Der bisherige Bebauungsplan, der fast den Charakter eines städtebaulichen Rahmenplans hat, überplant den fraglichen Bereich zutreffend und bedarf als solcher keiner Änderung. Städteplanerisch ist die Planung auch deshalb fragwürdig, weil das Ziel der Stadt Heiligenhafen, die Altstadt und den Hafen zum Kernpunkt der Stadtentwicklung zu machen, hierdurch geschwächt wird. Planerisch angebracht wäre aus diesem Grunde eine Verdichtung im Bereich der Innenstadt und des Hafens, nicht am Rande der Stadt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es verbleibt allerdings bei der Intention, an der „offenen“ Seite des Hufeisens überwiegend eine weiterhin niedrigere Bebauung anzuordnen. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Davon unabhängig plant die Stadt Heiligenhafen auch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Es liegt hierzu der Entwurf eines Stadtentwicklungskonzepts vor, welcher im Dezember 2020 beschlossen werden soll.*

2.3 Der Tourismusverband Schleswig-Holstein hat als Dachorganisation des schleswig-holsteinischen Tourismus im Jahre 2018 ein Gutachten erstellen lassen, das der Stadt Heiligenhafen zwar insgesamt ein positives Erscheinungsbild bestätigt, jedoch schon jetzt das Plangebiet als "überdimensioniert" bezeichnet.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die geplanten etwa 90 Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von ca. 5 %. Die Stadt Heiligenhafen verfolgt das Ziel, das Feriencenter touristisch aufzuwerten und einen drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwerten. Die Ferienwohnungen sind für das Gesamtprojekt erforderlich.*

2.4 Bei Errichtung des Ostsee-Ferienparks war Grundbedingung und zwischen Bauherrn und der Stadt seinerzeit abgesprochen worden, dass vor dem Ferienpark eine lediglich eingeschossige Bebauung befindlich ist, um den Blick nicht zu stören (vgl. Ziff. 3.e) der Planbegründung vom 15.07.1971). Seither hat sich die Stadt hieran gehalten. Mit dem Planentwurf kehrt sie sich von ihrer früheren Zusage, die derzeit planerisch verwirklicht ist, ab. Aus städteplanerischer Sicht ist der fragliche Bereich der Stadt Heiligenhafen hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit durch die Bestandsbebauung vollständig ausgereizt.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es verbleibt allerdings bei der Intention, an der „offenen“ Seite des Hufeisens überwiegend eine weiterhin niedrigere Bebauung anzuordnen. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend des heutigen Kurssaals (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend*

kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

2.5 Hierbei ist zu vergegenwärtigen, dass sich im Ostsee-Ferienpark während der Hochsaison zwischen 4.000 und 5.000 Personen aufhalten (so zuletzt im Sommer 2018), Der Freiraum "Strand" ist schon jetzt damit überlastet.

**Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Erhebliche Beeinträchtigungen mit ökologischer Unverträglichkeit des anschließenden Naturraums Ostseeküste bestehen nicht.

Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der

Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Diese führt aus, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Düengelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.

2.6 Die zu unterstellende Zunahme des Straßenverkehrs im Falle der Durchführung des neuen Bauvorhabens führt auch zu einer zusätzlichen Belastung der Nachbarn einschließlich des Ostsee-Ferienparks hinsichtlich des Verkehrslärms und der Abgasemissionen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im*

*Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.*

2.7 Die Attraktivität der Ferienwohnungen im Ostsee-Ferienpark wird unter dem geplanten benachbarten Hochhausvorhaben erheblich leiden. Der Attraktivitätsverlust kann zu Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen etc. führen. Außerdem wird es zu einer Verkehrswertreduzierung kommen. Dies ist insbesondere deshalb eine unangemessene Belastung der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks, als diese kurz vor dem Abschluss einer sehr umfangreichen Investition in ihr Gebäude stehen, die mehr als € 30 Mio. gekostet hat. Die Kapazität der touristischen Infrastruktur in ihrer jetzigen Form wird die Zunahme an Feriengästen durch das geplante Bauvorhaben nicht verkraften, da die Infrastruktur kapazitätsmäßig schon heute weitgehend ausgereizt ist. Planungsalternativen - sofern solche denn überhaupt erforderlich wären - sind gar nicht erst geprüft worden. Stattdessen stellt die Kurzbegründung des Planentwurfs einfach nur fest, dass solche nicht bestehen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. In der Begründung sind Aussagen zu Planungsalternativen enthalten.*

*Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Südende der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen,*

*sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

3. Der Planentwurf enthält erhebliche Abwägungsfehler zu Lasten der Wohnungseigentümer des Ostsee-Ferienparks. Der aus Sicht der betroffenen Nachbarn wesentliche Abwägungsfehler liegt insbesondere in dem geplanten Volumen der im Plangebiet zu errichtenden Neubauten, vor allem des als Hochhaus konzipierten Geschosswohnungsbaus. Das geplante Gebäude würde die Sichtbeziehungen der Wohnungseigentumsanlage gravierend beeinträchtigen, Die Wohnungseigentumsanlage der Ostsee-Ferienparks ist hufeisenförmig so angeordnet, dass alle auf der Nord- und Westseite des Gebäudes befindlichen Wohnungen den Blick auf die Ostsee bzw. auf den Binnensee haben. Dies ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal des Gebäudes. Die in Blickrichtung benachbarte Bebauung ist aus diesem Grunde gezielt niedrig gehalten worden. Die Ferienwohnungen, die zum Innenbereich des Ostsee-Ferienparks liegen, bieten in Richtung Norden den Blick zur Ostsee, in Richtung Osten den Blick zum Binnensee, zur Ostsee und zur Insel Fehmarn und in Richtung Süden den Blick zum Binnensee. Auch die außen liegenden Ferienwohnungen haben im Norden Blick auf die Ostsee ansonsten Blick auf die umgebende Natur. Dies bedeutet, dass beim Bau des Ostsee-Ferienparks darauf geachtet wurde, dass jede Wohnung eine schöne Aussicht hat.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6.*

*Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:*

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

*Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.*

*Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

3.1 Die Planung überschreitet nach dem jetzigen Stand die örtlich zulässige GRZ und die GFZ erheblich und ist folglich nicht zulässig. Die in Ziff. 3.5.2 der Kurzbeurteilung genannten Zahlen dürften nur auf den neu überplanten Ausschnitt zutreffen, der ohnehin schon hoch verdichtet ist, nicht jedoch auf das umgebende Gebiet. Durch die Anordnung eines weiteren sehr großen Baukörpers, zumal mit dieser Anzahl von 10 Geschossen, entsteht ein städtebaulicher Missstand hinter diesem Gebäude. Es kommt hierdurch außerdem zur teilweisen Verschattung des Ostsee-Ferienparks.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 sieht für den Ostseeferienpark eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 vor. Die nun für das Plangebiet festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup> folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projektiert ca. 3.820 m<sup>2</sup> = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die geplante Anhebung wird nicht als erheblich angesehen, da sich der Versiegelungsgrad insgesamt verringern wird. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzutragliche

*Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.*

3.2 Der Kursaal wird durch ein 10-geschossiges Gebäude ersetzt- Der flache Steltner-Bau wird auf der nördlichen Hälfte in Richtung auf das Aktiv-Hus auf drei Geschosse erhöht. Nach dem derzeit bekannten Planungsstand wird im obersten Geschoss überdies ein Restaurant eingereicht, das gegenüber der reinen Wohnnutzung eine deutlich höhere Belastung für den ruhenden und fließenden Straßenverkehr insbesondere durch Gäste darstellen wird.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die erforderlichen Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.*

3.3 Der durch den Planentwurf zulässig werdende Neubau wird unmittelbar vor den Blöcken O, Q und P des Ostsee-Ferienparks angeordnet werden und mit einer Anzahl von 10 Geschossen ein solches Volumen erreichen, dass Hunderte von Wohnungen im Ostsee-Ferienpark nunmehr ihren Blick auf die Ostsee und/oder den Binnensee sowie die Altstadt der Stadt Heiligenhafen verlieren.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

3.4 Insgesamt werden wenigstens 400, vermutlich eher 500 (!) Wohnungen im Ostsee-Ferienpark durch das auf dem Plangebiet geplante Hochhausvorhaben negativ betroffen. Dies ist eine massive Entwertung des Eigentums der betroffenen Wohnungseigentümer, die sich sowohl auf den Verkehrswert der betroffenen Wohneinheiten wie auch auf die Höhe der erzielbaren Miete im Zuge der

Ferienwohnungsvermietung negativ auswirken wird. Auch der Bodenrichtwert wird durch den Blickverlust abstürzen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

3.5 Die Kurzbegründung geht auf dieses Problem nicht ein, sondern verweist in Ziff. 3.4.4 nur auf eine noch zu erstellende Studie über die Auswirkungen. Da die Auswirkungen auf der Hand liegen, hätte die Kurzbegründung schon jetzt auf das Problem des Blickverlustes eingehen müssen: einer Studie bedarf das nicht wirklich. Die Auswirkungen lassen sich schlechterdings nur dadurch vermeiden, dass nichts in die Blickachsen des Ostsee-Ferienparks gebaut werden darf. Alles andere wäre ein Abwägungsfehler zu Lasten der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks. Noch nicht einmal der Schattenfall wurde bislang geprüft und in die Abwägung einbezogen (vgl. Ziff. 3.4.5 der Kurzbegründung). Erschwerend kommt die zu erwartende mindestens zweijährige Bauzeit mit den zu erwartenden Belastungen hinzu, die ebenfalls zu Erlösausfällen der Bewohner des Ostsee-Ferienparks führen würde.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u.ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise

*belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.*

4. Der Planentwurf weist auch Abwägungsmängel hinsichtlich der Verkehrssituation und der Erschließung auf. Das Plangebiet einschließlich des Ferienparks liegt am Ende einer innerstädtischen Verkehrsverbindung, die sich letztendlich als Sackgasse darstellt, da nach der derzeitigen Verkehrssituation eine Durchfahrt in Richtung auf die Ostsee zu der Straßenanbindung auf dem Steinwarder dauerhaft nicht mehr möglich ist. Es wird durch die Erweiterung des Gebietes um ein derart großes Wohnhaus zu einer erheblichen Zunahme des fließenden und ruhenden Straßenverkehrs kommen, der die Kapazitäten der derzeit vorhandenen Verkehrsanbindung einschließlich der öffentlichen Stellplatzsituation überfordert und eine zusätzliche Belastung für die bisher dort schon lebenden Bewohner bedeutet. Dies gilt umso mehr, als die Erschließung der derzeit im Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung schon jetzt rechtlich nicht gesichert ist. Das Aktiv-Haus wird über eine Straße erschlossen, die im Eigentum des Ostsee-Ferienparks steht, nachdem auf der Seeseite alle früher vorhandenen Anfahrtsmöglichkeiten geschlossen worden sind. Die Nutzung erfolgt lediglich auf der Grundlage einer Duldung; es bestehen weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten. Eine gesicherte Anfahrt wäre nur über eine Umgestaltung der Promenadenfläche möglich, die dadurch völlig entwertet würde.

Es ist überdies allseits übereinstimmende Auffassung, dass die Parkraumsituation im Bereich des östlichen Steinwarders äußerst angespannt und nicht zufriedenstellend ist. Durch den Neubau verschärft sich dies noch. Die Parkraumsituation ist nur durch eine Tiefgarage einigermaßen in den Griff zu bekommen. Diese wird im fraglichen Bereich vermutlich nicht ohne eine Grundwasserabsenkung möglich sein, deren Umweltverträglichkeit im fraglichen Bereich äußerst zweifelhaft ist. Das geplante Parkdeck erfordert eine Entwidmung und völlige Umgestaltung der dafür vorgesehenen Teilfläche. Auch hier verweist die Kurzbegründung in Ziff. 3.7.1 wieder nur auf ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten hin, so dass auch diese Erwägungen in dem Planentwurf offenbar noch keine fundierte Betrachtung erfahren haben.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Es sind anhand des Stellplatzerlasses 189 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden 220 Stellplätze vorgesehen. Öffentliche Parkplätze stehen weiterhin zur Verfügung. Veränderungen an der Erschließung des Aktivhaus sind nicht vorgesehen. Die angesprochene Privatstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Soweit eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden sollte, ist diese nur kleinräumig und wird den Wasserhaushalt nicht nachhaltig beeinträchtigen.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall*

2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

5. Auch die Entwässerungssituation des Plangebietes ist, wenn ein derart großes zusätzliches Gebäude errichtet wird, wieder ungeklärt. Zwar ist nach Angaben der Stadt die städtische Infrastruktur zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Ostsee-Ferienparks durch in der jüngeren Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen geklärt. Bei den Verhandlungen hierüber ist jedoch auch deutlich geworden, dass die vorhandenen Entwässerungskapazitäten nicht unbegrenzt sind und schon davon abhängen, dass andere Baugebiete (derzeit die oberhalb des Entwässerungsgrabens liegenden Baugebiete) über eigene Regenrückhaltebecken verfügen und bei Starkregen nur gedrosselte Abflussmengen in die Entwässerung abgeben. Damit hat die Stadt explizit die Bedenken des Ostsee-Ferienparks im Hinblick auf die angespannte Entwässerungslage des gesamten Gebietes beantwortet. Dies bedeutet zugleich, dass die Niederschlagsentwässerung nicht noch beliebige weitere Wassermengen durch bauliche Maßnahmen im fraglichen Bereich verkraften kann.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Anfallende Niederschlagswassermengen werden gedrosselt.*

*Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.*

6. Naturschutzrechtlich verträgt das Plangebiet ebenfalls keine zusätzliche Belastung durch eine Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten, Im fraglichen Gebiet leben diverse Tierarten, die durch ein in diesem Bereich errichtetes zusätzliches Hochhaus erheblich beeinträchtigt würden, insbesondere auch Fledermäuse, In unmittelbarer Nähe ist das Naturschutzgebiet Eichholzniederung durch die Zunahme der Bebauung und der Anzahl von im Plangebiet wohnenden Menschen zusätzlich belastet, Hierneben befinden sich nahe gelegen zwei Schutzgebiete, die in der Kurzbegründung nur erwähnt, aber in keiner Weise bislang in die Abwägung einbezogen wurden. Die Kurzbegründung enthält hierzu bislang nur Allgemeinplätze.

Der Planentwurf lässt somit keine übergreifende naturschutzrechtliche Abwägung erkennen, schon gar nicht eine erfolgte Umweltprüfung, sondern verweist auch hierzu in Ziff. 6.1.3 der Kurzbegründung wieder auf noch einzuholende Studien.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind noch keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt ist Bestandteil der Begründung.*

*Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstlicher Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

7. Ungeklärt ist auch die Hochwasserschutzsituation. Der gesamte Bereich ist hochwassergefährdet. Der Hochwasserschutz soll derzeit nur bei 2,75 m liegen. Im Winter 2018/2019 war der Spielplatz des Ostsee-Ferienpark bereits überflutet. Im Bereich der Hochwasserschutzanlage fehlten (z.B. am 02.01.2019) nur noch ca. 60 cm an einer Überflutung. Aufgrund des Klimawandels wird hier zukünftig mit Überschwemmungen zu rechnen sein, Gleichwohl ist uns bekannt geworden, dass die Stadt aus umweltschutzrechtlichen Gründen keinen leistungsstarken und

zukunftsfähigen Hochwasserschutz im fraglichen Bereich des Ostseeufers errichten darf.

8. Aus umweltschutzrechtlichen Gründen ist es der Stadt derzeit nach eigenen Angaben nicht gestattet, den Hochwasserschutz zur Ostsee angemessen auszubauen. Es handelt sich generell um einen hochwassergefährdeten Bereich. Dies betrifft dann auch die Vielzahl der zusätzlich zu genehmigenden und zu errichtenden Wohnungen, was das Problem massiv verschärft.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten allgemein üblichen Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.*

9. Völlig ungeklärt und auch offenbar nicht geprüft ist, welche klimatischen Auswirkungen sich daraus ergeben, dass ein zweites Hochhaus neben den Ostsee-Ferienpark gestellt wird. Dies kann zu Verwirbelungen, Zunahme von Windgeräuschen, Sogerscheinungen etc. führen, Das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Wohnfläche wird bei der Planung vollständig missachtet. Unklar bleibt auch, in welcher Weise die Grenzabstände eingehalten werden können, auch wenn dies letztendlich erst Gegenstand der Erteilung einer Baugenehmigung sein wird.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.*

*Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Dieses ist im Bauantrag darzulegen.*

10. Es wird angeregt, den Bebauungsplan nicht zu erlassen. Die Wohnungseigentümergeinschaft möchte klarstellen, dass sie einen etwa in Kraft tretenden Bebauungsplan mit diesem Inhalt gerichtlich anfechten wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bereits auf ihrer ordentlichen Eigentümerversammlung am 16.06.2018 beschlossen, außergerichtlich und gerichtlich gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorzugehen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Aufstellung der Bebauungsplanänderung fest.*

**30 Bürgerschaft 11 (Damaschkestr.69, Paderborn) – vom 26.09.2019 / 27.09.2019**

Ich kann die o.g. Bebauung **nicht befürworten**. Besonders stört mich die Planung eines Baus eines mehrgeschossigen Hauses anstelle des Kursaals, dass mir die Sicht auf die Ostsee nehmen würde. Im Gegensatz zum Investor besitze ich nur diese eine Wohnung und ich habe sie gekauft, um meine sehr kleine Rente zu verbessern — nicht um Millionen damit zu verdienen. Der Bau von einem 10-geschossigen Gebäude vor meiner Wohnung bedroht aber die Wirtschaftlichkeit meiner Investition. Ich würde mir daher sehr wünschen, dass Sie als Bürgermeister von Heiligenhafen es nicht zulassen, dass ein so hohes Gebäude direkt vor den Balkonen der Ferienparkeigentümer\*innen gebaut wird.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:*

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

### **31 Bürgerschaft 12 (Ostseeferienpark F-2-2) – vom 23.09.2019 / 26.09.2019**

- 31.1 Der Ferienpark wird vom Tourismusverband SH als überdimensioniert und unattraktiv bezeichnet. Er gilt als Bausünde aus den 70-er Jahren. Jetzt soll dem noch ein weiterer Gebäudekomplex mit Gebäudehöhen von 9,5-40,6 m ü.NHN vorgebaut werden!! Dieses Bauvorhaben ist ausschließlich auf Rendite ausgelegt und wird das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen. Wir verweisen hier auch auf den B-Plan von 1971 bzw. 1997, der eine eingeschossige Bauweise vorgibt. Man hat sich seinerzeit bewusst für eine offene Bauweise entschieden. Das jetzt geplante Bauvorhaben widerspricht dem und wird für den Ferienpark eine Hinterhofsituation bewirken. Wir und viele weitere Eigentümer haben seinerzeit im Vertrauen auf die Aussage des Hr. Bünning (unverbaubare Sicht etc.) gekauft. Er widerspricht sich jetzt selber und wirbt gerade mit einer optimalen Aussicht für sein Apartmenthaus.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Von einer „Hinterhofsituation“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

*Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.*

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche

unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 31.2 Sollte das geplante Bauvorhaben genehmigt werden, bedeutet das einen massiven Eingriff in den Umwelt, Landschafts- und Klimaschutz. Außerdem befindet sich der Komplex in einem Überschwemmungsgebiet. (B-Plan 1971). Die Aussage - eine Alternative gibt es nicht, ist nicht nachvollziehbar. Herr Bünning kann das vorhandene Objekt gerne sanieren / modernisieren.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei. Wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet mit Ausnahme einiger Solitärgehölze nicht vorhanden. Diese werden soweit möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt.*

*Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-*

*Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstlicher Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.*

*Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt*

wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

- 31.3 Die Eigentümer des FP sanieren seit mehreren Jahren den Ferienpark und werden schlussendlich ca. € 37 Mio. investiert haben. Davon profitieren die einheimischen Handwerksbetrieb und die Stadtverwaltung (Gewerbesteuern etc.) seit Jahren. Im Übrigen ist Heiligenhafen ein anerkanntes Seeheilbad (Kurort) mit Heilanzeigen wie: Erkrankung der Atemwege / Herz-Kreislauf/ Gefäßerkrankungen / Neurologie, Psychiatrie, Psychotherapie.

Es stellt sich hier die Frage, kommt Heiligenhafen, bei zunehmender Luftverschmutzung durch massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen und die erwartenden Schallimmissionen (u.a. Baulärm) besonders in der Hauptsaison, noch seinem Anspruch als Kurort nach.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass Schadstoffe weitgehend abgeschirmt werden.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist*

*darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbe-betriebe. Die Lärm-technische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärm-minderungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u.ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.*

- 31.4 Der Vorentwurf der Begründung ist unzureichend. Es fehlen nachstehende Gutachten.  
Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Verkehrsgutachten liegt vor.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und*

Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbe-betriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Nachweis der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 5 BauGB [PLOH: gemeint ist offensichtlich § 1 Abs. 3 BauGB] des Vorhabens

### **Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden beachtet. Das Erfordernis der Planung ergibt sich wie folgt:

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen

Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Darlegung der Auswirkungen der Planung „Verschattung auf die Gebäudeanlage“  
a) insgesamt und b) besonders gravierend auf die Gebäudeteile O, P,Q

### **Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zur Verschattung liegt vor.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen

*kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementshaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.*

b) Nachweis der FF - Habitat

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsstudie liegt vor.*

*Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwacher Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.*

c) Nachweis der Auswirkungen einer „städtebaulichen Segregation“ auf den Ferienpark sowie Auswirkungen gem. § 9, 2b BauGB

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. In die Begründung wurden Aussagen zur Segregation aufgenommen. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Der § 9 Abs. 2b BauGB befasst sich zudem mit Bebauungsplänen mit Regelungen zu Vergnügungsstätten für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*

*Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Apartments vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.*

d) Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens gem. LWG bzw. WHG

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet.*

*Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.*

e) Hydrologisches und hydrogeologische Gutachten

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die geforderten Gutachten betreffen die hochbauliche Ausführung und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen.*

f) Statisches Gutachten wg. baulicher Gefährdung des Gebäudes Ostsee - Ferienpark im Rahmen der Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Das geforderte Gutachten betrifft die hochbauliche Ausführung und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen.*

g) Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Ein Gutachten zum Klimawandel ist nicht erforderlich.*

*Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden bei der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.*

- g) Nachweis der Verwirbelung durch das Vorhaben auf das Gebäude Ostsee-Ferienpark

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet. Ein Gutachten zu Windverwirbelungen liegt vor.*

*Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.*

- 31.5 Wir verweisen hier explizit auf das BauGB, die BauNVO, sowie weitere Gesetze aus dem Natur, Tier, Landschaft, Hochwasserschutz. Des Weiteren sollte eine Vorher / Nachher - Begutachtung der Wohnungen wegen eventueller Schäden, resultierend aus der Bautätigkeit, erfolgen. Solche Schäden (u.a. Setzschäden) können auch erst in den

Folgejahren entstehen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der endgültigen Begründung mit entsprechenden Gutachten erfolgen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als die geltenden Gesetze angewendet werden. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen. Soweit sich tatsächlich Schäden aus der Bautätigkeit für benachbarte Gebäude ergeben sollten, sind diese im Rahmen des Planvollzugs nach den einschlägigen Vorschriften zu behandeln.*

**32 Bürgerschaft 13 (Ferienpark Haus Q-6-4) – vom 28.09.2019 / 30.09.2019**

Hiermit lege ich meine Stellungnahme zur bisher vorgelegten Bauplanung vor:

- 32.1 Es liegt nur eine unvollständige und fehlerhafte Kurzbegründung vor. Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann ich eine angemessene Äußerung und abschließende Stellungnahme als Eigentümerin des Ostsee - Ferienparks - Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB vornehmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

- 32.2 Gravierende Fehler und nicht nachvollziehbare Angaben in der vorgelegten Bauplanung sind deutlich erkennbar; die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt sich nicht!

Jeweils das Gegenteil von den folgenden Zitaten ist richtig:

...„Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung.“

... „Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht“...

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. In die Begründung werden weitere Aussagen zu Planungsalternativen aufgenommen.*

*Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Süden der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der*

*insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).*

*Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“*

*Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im Wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz (westlich des Ostseeferienparks) oder Parkplatz (südöstlich des Plangebietes am Binnensee) in Anspruch genommen sind.*

*Die Stellplatzfläche westlich des Ostseeferienparks würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch der Standort am Binnensee südöstlich des Plangebietes würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Apartmenthaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die vorgenannten Flächen stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.*

- 32.3 Durch das vorgelegte Planungs-Konzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation für alle Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks.

Das bedeutet:

Erhebliche finanzielle und immaterielle Schäden für den benachbarten Ferienpark, besonders für die Häuser P und Q.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 32.4 Zusätzlich erhebliche Störungen der Tag- und Nachtruhe der Ferienparkbewohner, Umweltbelastungen durch andauernden Verkehrslärm und Luftverschmutzungen (Pkw-Verkehr für Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragenplätze) - besonders im Bereich der Häuser P und Q und zusätzlicher LKW- Anlieferungsverkehr. Alle Faktoren sind bekanntermaßen sehr gesundheitsschädlich.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und sich somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt.*

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist.

- 32.5 Die erhebliche Sichteinschränkung — besonders dann stark ausgeprägt bei meiner Wohnung durch den geplanten Neubau - ist nicht hinnehmbar. Das Verhältnis Grundstücksgröße zur bebauten Fläche wird nicht eingehalten.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu

*Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

*Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:*

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

*Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.*

*Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup> folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m<sup>2</sup> = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.*

- 32.6 Die finanzielle Basis bei der Einkommenserzielung durch Mieteinnahmen würde bei einer Realisierung dieser Planung für die vielen Kleineigentümer des Ferienparks gefährdet.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 32.7 Die einmalige Aussicht und Ruhe - mit Rundumsicht auf Ostsee, Fehmarnsund, Fehmarnsundbrücke, Steinwarder, Binnensee, Hafen und Stadt - wären verschwunden; stattdessen gäbe es nur noch die Aussicht auf eine nahe Hochhauswand, dazu zusätzlich Tag und Nacht gesundheitsschädlicher Lärm vom Auto- und LKW- Verkehr und dazu Abgase. Die Wohnung wäre dann als Ferienwohnung zur Erholung unbrauchbar und mit nahezu totalem Wertverlust verbunden, die Vermietungsmöglichkeiten fast Null, was zu Totalverlusten führen würde.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu*

Sichtbeziehungen, *Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020*). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, *Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“*, Lärmetechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter

*ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf*

*Nachbar-grundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 32.8 Die Privatsphäre durch störende Einblicke vom Hochhaus-/Restaurant her wäre zusätzlich dauerhaft gestört.

Bei dem einstöckigen Vorbau war bisher genügend saubere Luft, Licht und Sonnenschein vorhanden. Durch jede Erhöhungsstufe von Stockwerken würden die Beeinträchtigungen der Ferienparkbewohner und das Schadensausmaß ganz erheblich vergrößert. Der seit vielen Jahren geltende Bebauungsplan B12 sollte deswegen unverändert bestehen bleiben.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Ausführungen zu störenden Einblicken werden zurückgewiesen. Bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung ist nach gängiger Rechtsprechung eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke nicht gegeben.*

*Zur Sonneneinstrahlung kann die DIN 5034 angewendet werden, die für die Bauleitplanung als fundierte und fachlich versierte Bemessungsgrundlage für Besonnungsverhältnisse wegen fehlender anderer fachlich zuverlässiger Ausarbeitungen gilt. Die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche soll 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Diese Vorgaben werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.*

### **33 Bürgerschaft 14 (Hasenstr. 17, Rheine) – vom 28.09.2019 / 28.09.2019**

Hiermit geben wir als Mietinteressenten eine Stellungnahme zu der o.g. Bebauungsplanung ab. Die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt sich für uns aus den o.g. vorgelegten Unterlagen und darin gegebenen Begründungen nicht!

- 33.1 Es liegt nur eine unvollständige Kurzbegründung vor. Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann eine angemessene Äußerung erfolgen. Die folgenden Zitate sind inhaltlich falsch, das Gegenteilige wäre inhaltlich korrekt:

...“Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Area/ führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. ....

...“Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht". ..

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

*Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Süden der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).*

*Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“*

*Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im Wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz (westlich des Ostseeferienparks) oder Parkplatz (südöstlich des Plangebietes am Binnensee) in Anspruch genommen sind.*

*Die Stellplatzfläche westlich des Ostseeferienparks würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze*

*müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch der Standort am Binnensee südöstlich des Plangebietes würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Appartementhaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die vorgenannten Flächen stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.*

- 33.2 Durch das vorgelegte Planungskonzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern - deutlich nachvollziehbar „ eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation für alle Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks und für die erholungssuchenden Mieter.

Falls aber ein integratives Konzept (z. B. für körperliche Behinderte — mit den Realisierungsmöglichkeiten von Behinderten-Sport-Angeboten oder z.B. Ferientherapien etc.) unter entsprechenden baulichen Anpassungen - unter des bisher jahrelang gültigen Bebauungsplans dort durchgeführt würde, könnte dieses für alle Betroffenen möglicherweise von langfristigem Vorteil sein und tragfähig werden.

Ein weiterer Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; davon sind schon mehr als genügend vorhanden. Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Im Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

- 33.3 Durch sehr moderate Vermietungspreise stellen bisher die Eigentümen des Ferienparks - auch gerade den finanziell schwächer aufgestellten und durch Unfälle oder Erkrankungen belasteten Familien - Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Bei der Wertebetrachtung hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft sind diese

Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks lobenswert, als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig, mit hoher Anerkennung einzustufen, Dieser wichtige Sozialfaktor sollte nicht gefährdet und genügend gewürdigt werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten 90 Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von etwa 5 %. Sie werden sich insgesamt auf die Sozialstruktur des Ferienzentrums kaum auswirken.*

**34 Bürgerschaft 15 (Talstr. 35, Rheine) – vom 27.09.2019 / 30.09.2019**

Hiermit möchte ich als Bürgerin und als Mietinteressentin im Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen meine Stellungnahme zu der o.g. Bebauungsplanung abgeben. Die Sinnhaftigkeit oder Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den obig genannten Bereich ergibt sich für mich aus den vorgelegten Unterlagen und darin gegebenen Begründungen nicht!

- 34.1 Es liegt nur eine unvollständige Kurzbegründung vor. Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung und eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann eine angemessene Äußerung erfolgen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

- 34.2 Der Begründungsinhalt, u.a. der folgenden Zitate ist vollkommen falsch, das Gegenteil davon wäre inhaltlich korrekt.

... „Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. „...

...“ Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht" ::

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als weitere Aussagen zu Planungsalternativen in die Begründung aufgenommen werden. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung grundsätzlich fest.*

*Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich.*

*Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Südende der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der*

*insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).*

*Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgeglichen für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“*

*Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im Wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz (westlich des Ostseeferienparks) oder Parkplatz (südöstlich des Plangebietes am Binnensee) in Anspruch genommen sind.*

*Die Stellplatzfläche westlich des Ostseeferienparks würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch der Standort am Binnensee südöstlich des Plangebietes würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Apartmenthaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die vorgenannten Flächen stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.*

- 34.3 Auch ergibt sich durch das Planungs-Konzept des Investors keinesfalls eine Aufwertung, sondern im Gegenteil eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation für alle Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks und für den überwältigenden Großteil der erholungssuchenden Mieter.

Ein zusätzlicher Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; davon sind schon mehr als genügend vorhanden. Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Im Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

*Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist es legitim, dass die Stadt Heiligenhafen einen ca. 50 Jahre alten Bebauungsplan ändert und an andere städtebauliche Zielsetzungen anpasst. Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist transparent.*

- 34.4 Bei Gedanken an Integration und an die vielen Inklusionsdiskussionen könnte aber hier ein anderer Ansatz diskutiert werden, der ggf. für körperlich Behinderte mit den Realisierungsmöglichkeiten von Behinderten-Sport-Angeboten oder z.B. Feriendialysen, Reha-Angeboten, Ernährungsberatungen, Kochkursen etc. (unter Beibehaltung des bisher jahrelang gültigen Bebauungsplans und unter entsprechenden baulichen Anpassungen) - Erholungsmöglichkeiten anbieten könnte.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der*

*Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Die angeführten Angebote unter Beibehaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen sich nicht wirtschaftlich darstellen.*

- 34.5 Durch moderate Vermietungspreise stellen bisher die Eigentümer des Ferienparks gerade finanziell schwächer gestellten und/oder auch finanziell durch Unfälle oder Erkrankungen belasteten Familien — noch Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts und der gesellschaftliche Verantwortung sind diese Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks lobenswert, als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig, mit hoher Anerkennung einzustufen. Dieser wichtige Faktor sollte bei den vielen Diskussionen nicht vergessen werden und keinesfalls durch unnötige Belastungen durch Planungsvorhaben von rein profitorientierten Investoren gefährdet werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten 90 Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von etwa 5 %. Sie werden sich insgesamt auf die Sozialstruktur des Ferienzentrums kaum auswirken. Der Vorwurf einer rein profitorientierten Planung wird zurückgewiesen.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

### **35 Bürgerschaft 16 (Eichenallee 69, Berlin) – vom 27.09.2019 / 30.09.2019**

- 35.1 Hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum o.g. Beteiligungsverfahren ein. Ich besitze eine kleine Ferienwohnung im Ferienpark Heiligenhafen im Haus G zum Innenhof liegend und genieße bei jedem Aufenthalt den Ausblick vom Balkon auf den Binnensee, die Ostsee und zum Hafen. Ich habe damals beim Kauf der Immobilie ganz bewusst eine Wohnung in der sechsten Etage wegen des Ausblickes gewählt. Dies wirkte sich natürlich auch auf den Kaufpreis aus. Eine Wohnung in einer unteren Etage wäre um ein vielfaches günstiger in der Anschaffung gewesen.

Ich bin gegen einen Neubau, der von der Größe/Höhe der bisherigen Bebauung auf dem o.g. Grundstück abweicht. Mit dem Aktiv-Hus steht ein Vorbild für ein gelungenes Bauprojekt, welches die Aussicht auf die Umgebung nicht negativ beeinflusst, direkt vor dem Ferienpark. Der Neubau widerspricht den Absichten des damaligen Architekten und dem Bebauungsplan (großer Komplex hinten und freier Raum/Blick vorn). Schon der Ferienpark wird als überdimensioniert angesehen (Tourismusverband Schleswig-Holstein) und nun soll noch ein hohes Gebäude davor entstehen?

**Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend des heutigen Kurssaals (13 m ü. NHN) auf und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

### 35.2 Ist Heiligenhafen noch ein Luft-/Kurort!?

Heiligenhafen trägt die Bezeichnung Kurort. Damit wird verdeutlicht, dass in dem Ort bestimmte Bedingungen bestehen, die heilend auf Körper und Geist wirken sollen. Urlauber, die regenerieren und neue Kraft schöpfen wollen, buchen bevorzugt eine Auszeit in einem solchen Ort. Es stellt sich mir die Frage, ist Heiligenhafen dann noch ein Kurort (bei starker Luftverschmutzung durch zu hohes Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Schallimmissionen besonders in den Ferien)?

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbe-betriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch*

*Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da insgesamt lediglich 220 Stellplätze vorgesehen sind.*

### 35.3 Schäden am Gebäude durch Tiefgaragenbau

Es könnte zu nicht vorhersehbaren Schäden der Häuser Q und P, durch den Tiefgaragenneubau, am Gebäude kommen...Risse an der Fassade/Absenkung durch Erschütterung.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen. Soweit sich tatsächlich Schäden aus der Bautätigkeit für benachbarte Gebäude ergeben sollten, sind diese im Rahmen des Planvollzugs nach den einschlägigen Vorschriften zu behandeln.-*

### 35.4 Interessenkonflikt

Der Bebauungsplan verfolgt einseitig die Interessen vom Bauherrn Herrn J. Bünning. Es sollten auch die Interessen der WEG des Ferienparks Heiligenhafen berücksichtigt werden. Zusammenfassend kann man sagen, dass mehr Argumente gegen eine Bebauung dieser Art sprechen als dafür. Ich bitte Sie die Wünsche der Wohnungseigentümergeinschaft ernst zu nehmen und mit in die Entscheidung über eine Erteilung der Baugenehmigung einfließen zu lassen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

### **36 Bürgerschaft 17 (Ludgerusstr. 1, Düsseldorf) – vom 26.09.2019 / 30.09.2019**

Hiermit lege ich meine Stellungnahme zum Bauvorhaben und der bisher vorgelegten Bauplanung vor:

- 36.1 unvollständige und fehlerhafte Kurzbegründung, daher nicht ausreichend (für Vorgaben nach § 3 Abs. 1 BauGB). Die im Gesetzestext enthaltene Forderungen, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sind, werden wegen fehlender Informationen nicht eingehalten. Durch in der Kurzbegründung fehlende Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden (aber nicht möglich, wie im BauGB vorgesehen). Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann m.E. eine angemessene und genügende Äußerung und abschließende Stellungnahme als Eigentümer des Ostsee - Ferienparks — Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. In der frühzeitigen Beteiligung sind keine vollständigen Unterlagen vorzulegen. Dort ist es sogar ausreichend, den Geltungsbereich zu umreißen und das geplante Vorhaben textlich zu beschreiben. Zur öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Planunterlagen vorgelegt.*

#### **36.2 zu 1.1: fehlerhafte, nicht nachvollziehbare Angaben**

- notwendige Anmerkungen zu den Zitaten:
  - ... "Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur"...
  - ... "Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten."...
  - Ja, das wollen alle - darüber sind sich wohl alle einig –
  - ! **aber** daraus ergibt sich keinesfalls die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung --!

und falls auch bisher keine konkreten Alternativen dazu benannt wurden, so könnten doch z. B. durch Ausschreibungsverfahren andere Modelle - aber mit Sozialverträglichkeit - dort realisiert werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Die alleinige Sanierung oder Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz mit den eher restriktiven Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen.*

*Die etwa 90 geplanten Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von ca. 5 %. Die Sozialstruktur des Ferienparks wird sich dadurch kaum verändern.*

- 36.3 Folgende Zitate aus 3.3 sind suggestive Behauptungen, inhaltlich nicht korrekt und nicht nachvollziehbar:

...“Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht.”...

und

...“Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung.“...

Jeweils das Gegenteil davon stimmt inhaltlich!

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als weitere Aussagen zu Planungsalternativen in die Begründung aufgenommen werden. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung grundsätzlich fest.*

*Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Süden der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es*

liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).

Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizit ausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im Wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz (westlich des Ostseeferienparks) oder Parkplatz (südöstlich des Plangebietes am Binnensee) in Anspruch genommen sind.

Die Stellplatzfläche westlich des Ostseeferienparks würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch der Standort am Binnensee südöstlich des Plangebietes würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Appartementhaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die vorgenannten Flächen stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.

36.4 Durch das (bisherige) vorgelegte Planungs-Konzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation aus folgenden Gründen:

1. Sozialunverträglichkeit

- eine sehr hohe Anzahl von Kleineigentümern (über 1600! Einzelwohnungseigentümer: von denen sich viele auch über viele Jahre eine Ferienwohnung „vom Munde abgespart“ haben, würden geschädigt — teilweise sehr stark und ruinös - gegenüber dieser, wie es scheint rein profitorientierten vorgelegten Planung und anzunehmenden Motivation des Investors.
- Ein weiterer Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; da schon mehr als genügend davon vorhanden sind und dieses die Bürgerschaft, Wohnungseigentümer, Feriengäste und die Stadt mit deren Auswirkungen dauerhaft belastet.
- Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.
- Vertrauen und Verlässlichkeit wird zusätzlich schon zerstört, wenn ein Investor (ggf. in diesem Fall) bekanntermaßen im Ausland ein Netzwerk für Handels- und Grundstücksgesellschaften unterhält und die daran beteiligten Gesellschafter/Aktionäre sowie andere Verbindungen nicht offengelegt werden. (und damit auch ggf. steuerverkürzende Möglichkeiten nutzbar sind - dadurch könnten dann die sonst fälligen Steuern im Inland und auch bei den Kommunen fehlen und dieses noch mit Wissen/stillschweigender Billigung von Entscheidungsträgern aus dem Öffentlichen Dienst).
- Unklare Situation hinsichtlich der Befangenheit (der Entscheidungsträger)
- und offensichtlich abgehaltene Geheimsitzung (ohne Teilnahmemöglichkeiten von Betroffenen)
- Missachtung von grundlegenden demokratischen und humanitären Prinzipien (fehlende Transparenz, fehlender Respekt — auch vor der Lebensleistung älterer Miteigentümer des Ferienparks und gegenüber dem gewählten Sprecher von betroffenen Miteigentümern).

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist es legitim, dass die Stadt Heiligenhafen einen ca. 50 Jahre alten Bebauungsplan ändert und an andere städtebauliche Zielsetzungen anpasst. Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist transparent.*

2. Erhebliche finanzielle und immaterielle Schäden für den benachbarten Ferienpark, besonders für die Häuser P und Q.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

3. Zusätzliche erhebliche Störungen der Tag- und Nachtruhe der Ferienparkbewohner und Umweltbelastungen durch andauernden Verkehrslärm und Luftverschmutzungen (LKW-Zulieferverkehr und Pkw-Verkehr für Zufahrten und Ausfahrten der 120 Tiefgaragenplätze) besonders im Bereich der Häuser P und Q.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und sich somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmetechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster,*

10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.

4. Der Zulieferverkehr für Gastronomie erzeugt zusätzlichen Lärm und Immission. Die ca.80 neuen Wohnungen verursachen überhaupt zusätzlichen Lärm durch Verkehr. Die erhebliche Sichteinschränkung durch den geplanten Neubau ist nicht hinnehmbar. Das Verhältnis Grundstücksgröße zur bebauten Fläche wird nicht annähernd eingehalten. Hochhäuser müssen einen festgelegten Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten etc.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)

ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

*Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.*

*Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup> folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m<sup>2</sup> = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Auch der Grenzabstand der offenen Bauweise wird eingehalten.*

- 36.5 Die finanzielle und immaterielle Basis - zum Teil auch bei der Einkommenserzielung durch Mieteinnahmen - würde bei Realisierung dieser Planung für einen Großteil der 1694 Kleineigentümer des Ferienparks gefährdet; der „soziale Kitt“ würde stark belastet. Durch bekanntermaßen sehr moderate Vermietungspreise stellen die Eigentümer des Ferienparks auch gerade den finanziell schwächer aufgestellten Bevölkerungsschichten Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung und kommen in jeder Hinsicht dem Gebot der „Eigentumsverpflichtung“ nach. Bei vielen vermietenden Eigentümern des Ferienparks hat sich die finanzielle Kostenrelation zu den Vermietungseinnahmen rein finanziell nicht mehr als sinnvoll oder kaum/nicht mehr tragfähig erwiesen; aber in der Wertebetrachtung des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft sind diese Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks dennoch als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig einzustufen und haben hohe Anerkennung verdient. Dieser wichtige Sozialfaktor sollte nicht gefährdet und genügend gewürdigt werden. Außerdem sind durch die Eigentümer insgesamt hohe Millionenbeträge bei deren Wohnungsrenovierungen - über viele Jahre — zur Arbeitsplatzsicherung für die Bürger von Heiligenhafen

und naher Umgebung geflossen, ebenfalls ein Sozial- und Wirtschaftsfaktor, der nicht vergessen und nicht gefährdet werden sollte.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die geplanten 90 Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von etwa 5 %. Sie werden sich insgesamt auf die Sozialstruktur des Ferienzentrums kaum auswirken.*

**36.6 Thema: Ruhestörung, Gesundheitsschäden, Umweltbelastungen /mit Kurziel?**

Zitat 1.2

...“Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Kur dar.“...

-Zum erheblichen LKW- Anlieferungsverkehr - mit oft laufenden Motoren bei Wartestellungen und entnervenden Piep-Warntönen (enorme Belastung durch Lärm- und Dieselsabgase!), besonders im Rückwärtsgang nochmals verstärkt vorhanden (beim Rangieren wegen der Enge der Zu- und Ausfahrten dann erforderlich) kommen zusätzlich noch der Lärm und Abgase von den Tiefgaragen mit dortigen Ein- und Ausfahrten dazu. Damit ist in der Summe eine große Zunahme von schlechten, gesundheitsgefährdenden Einflüssen mit viel Lärm und sehr schädlichen Abgasen für Mensch und Umwelt (krankmachende Lärm-, Staub-, Feinstaub-, Ultra-Feinstaub-, NOx- Dauerexpositionen) verbunden, besonders stark vor Haus P und Haus Q. Damit ist dort dann eine auf Dauer angelegte Zunahme von Immissionen im Ferienpark geplant; das ist in jeder Hinsicht kontraproduktiv und konterkarierend gegenüber dem Erholungsziel und den angegebenen und angestrebten „Kурort-Zielen.“ –

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und sich somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt. Die Anlieferung ist über die Promenade und daher mit noch größerem Abstand zum Ostseeferienpark vorgesehen.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem*

*freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.*

**36.7 Gefährdung durch Staub und Feinstaubbelastungen (zusätzlich kontaminiert? asbesthaltig?) bei den Abbrüche/Abrissarbeiten.**

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen betreffen nicht die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz ist auch jetzt jederzeit möglich. In der Begründung sind Hinweise zum Umgang mit Abfällen enthalten. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechende technische Regelwerke sind unbeschadet der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.*

**36.8** Wenn schon überhaupt der Bau einer Tiefgarage auf dem besagten Grundstück trotzdem durchgeführt würde, dann sollten zumindest die Ein- und Ausfahrten nicht direkt vor den Häusern P oder Q sein; sondern als bessere Alternative böte sich dann schon der direkte, gerade Verlauf vom Eichholzweg (ohne die im Endbereich vorhandene Kurvenführung) - mit Untertunnelung zur Promenade hin — an, was dort „als kleineres Übel“ anzusehen und dort entfernungsbedingt weniger belastend wäre.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und sich somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt.*

**36.9** Thema: Bauschädigungen in und an Häusern des Ferienparks

- Schädigung der Häuser des Ferienparks (Gefährdung durch Absinken, Rissbildungen, Statikproblematik, Undichtigkeiten von Gebäudeteilen und Rohr- und Leitungssystemen etc.) durch Grundwasserabsenkungen, Vibrationen etc. bei Abrissarbeiten, Rammarbeiten etc.

Die gesamte Tiefgarage ist nicht einmal 60 m vom Meer entfernt und eine Unterschreitung des Meeresspiegels ist nicht zulässig. Das Hochhausprojekt ist vom Haus Q nur 20 m entfernt. Eine Grundwasserabsenkung durch die Tiefgarage würde die normalen Streifenfundamente der Häuser O, P, Q negativ beeinflussen. Absenkungen/Rissbildungen an den Häusern O, P, Q. Das Sohlenmaß der Tiefgarage unter dem Meeresspiegel ist abzulehnen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als die geltenden Gesetze angewendet werden. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen. Soweit sich tatsächlich Schäden aus der Bautätigkeit für benachbarte Gebäude ergeben sollten, sind diese im Rahmen des Planvollzugs nach den einschlägigen Vorschriften zu behandeln.*

*Soweit eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden sollte, ist diese nur kleinräumig und wird den Wasserhaushalt nicht nachhaltig beeinträchtigen.-*

#### **36.10 Thema: finanzielle und immaterielle Werteverluste**

- Verlust der bisher einmaligen (damals kaufentscheidenden) Aussicht und Ruhe - mit vollkommener Rundumsicht auf Ostsee, Steinwarder, Fehmarnsund, Fehmarnsundbrücke, Binnensee, Hafen und Stadt - stattdessen dafür nahe Hochhauswand, davor zusätzlich Tag und Nacht erheblicher gesundheitsschädlicher Lärm und Gestank von Auto- und LKW-Abgasen und als Ferienwohnung (zur Erholung) unbrauchbar mit nahezu totalem Wertverlust und fast Totalverlusten bei Vermietungsmöglichkeiten. Zudem ist dann auch noch die Privatsphäre durch störende Einblicke vom Hochhaus-/Restaurant-Betrieben in den vorher uneinsehbaren und dadurch geschützten Privatraum vorhanden. Der 1-stöckige Vorbau hat bisher Besucherlärm abgemildert, aber weiterhin gerade noch für genügende Zufuhr von Licht, Sonnenschein und sauberer Luft gesorgt; durch jede weitere Erhöhungsstufe werden jedoch die negativen Einflussfaktoren und somit die Beeinträchtigungen der Ferienparkbewohner und das Schadensausmaß ganz erheblich vergrößert.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6.*

Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist

mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass Schadstoffe weitgehend abgeschirmt werden. Die Anlieferung ist über die Promenade vorgesehen.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Ausführungen zu störenden Einblicken werden zurückgewiesen. Bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung ist nach gängiger Rechtsprechung eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke nicht gegeben.

**36.11 Thema: Vertrauensverluste**

Durch Befürwortung der beantragten Bebauungsplanänderung drohen Sozialunverträglichkeit, weitere Gefahren und Schäden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die etwa 90 geplanten Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von ca. 5 %. Die Sozialstruktur des Ferienparks wird sich dadurch kaum verändern. Gefahren und Schäden sind mit der Planung nicht verbunden.*

**36.12 Zur Befangenheitsproblematik der Entscheidungsträger:**

Die Befürwortung des geplanten Neubauvorhabens am Ferienpark durch den Stadtentwicklungsausschuss und Stadtvertretung ist sozialunverträglich und unterstützt leider zu dem die Ermöglichung unlauterer Geschäfte, u. a. bei möglichem Vorhandensein verdeckter Befangenheit.

Vertrauens-, Verhältnismäßigkeits-, Gleichheits-, Transparenz- und Sozialverträglichkeits-Prinzipien sind bei der Befürwortung der beantragten Bebauungsplanänderung nicht genügend beachtet. Deswegen würde die Genehmigung der beantragten Bebauungsplanänderung des geplanten Neubaus am Ferienpark die fast 1700 Eigentümer des Ferienparks erheblich schädigen. Der enorme Vertrauensverlust in die politisch entscheidenden Gremien der Stadt Heiligenhafen sollte nicht unterschätzt werden!

Wegen der enormen Tragweite und Bedrohungslage für den Ferienpark sind schon mehrjährige emotionsgeladene Belastungssituationen aufgetreten. Wenn dabei gelegentlich emotionale Ausbrüche z.B. älterer Ferienparkmiteigentümer aufgetreten sein sollten, so wäre das durchaus verständlich und eher mit Milde und Nachsicht zu bewerten.

In der Hoffnung, dass die obigen Ausführungen eine Hilfe bei der Bewältigung der anstehenden Entscheidungsproblematik sein können, verbleibe ich

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

### **37 Bürgerschaft 18 (Ostseeferienpark F-5-4, Heiligenhafen) – vom 30.09.2019 / 02.10.2019**

- 37.1 Als betroffene Eigentümer/ein äußern wir hiermit unsere Bedenken/Einspruch gegen die vorgesehene Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Im November 2013 haben wir unsere Eigentumswohnung im Ferienpark erworben. Zum damaligen Zeitpunkt wurde uns die Wohnung mit einer erheblichen Preissteigerung auf Grund der Lage und mit dem unverbaubaren Ausblick verkauft. Von der Änderung des Bebauungsplanes und der vorgesehenen Baumaßnahme sind wir direkt betroffen. Dieser Neubau geht einher mit einer erheblichen Preisminderung bei einer evtl. Veräußerung der Immobilie.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 37.2 Dieses nicht unerhebliche Merkmal ist aber nicht der alleinige Grund für unseren Einspruch. Vielmehr machen uns die nicht vorhersehbaren Folgeschäden große Sorgen.

Die wuchtigen Ausmaße des geplanten Bauprojektes Bünning (hier besonders hervorzuheben der Neubau der Ferienwohnungen mit 9. Stockwerken und Sky-Bar) sprengen die bisherigen Dimensionen. Wenn schon der Ferienpark mit „überdimensioniert“ betitelt wird, (siehe Tourismusverband SH) warum stimmt die Stadt Heiligenhafen einem weiteren „überdimensionierten“ Bauprojekt zu?

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts sah eine einstöckige Bauweise vor. Die damals Verantwortlichen haben sich sicher etwas dabei gedacht im Hinblick auf den Ferienpark. Wie ist es überhaupt für den normalen Bürger erklärlich, dass so eine hohe Aufstockung überhaupt möglich ist.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

*Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup> folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m<sup>2</sup> = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.*

*Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend des heutigen Kurstaals (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

- 37.3 Unsere Sorge geht auch der Frage nach, inwieweit der Neubau durch die Nähe zum Binnensee die zu erwartenden Klimaveränderungen in der Zukunft berücksichtigt. Dies scheint uns nicht gegeben zu sein.

Bei den jetzigen schon stärkeren Regenfällen steht das Wasser auf der Straße, am Wohnmobil-Stellplatz und in unserem Innenhof. Bei der Erstellung einer Tiefgarage, wie geplant, hat das Wasser gar keine Rückzugsmöglichkeiten mehr.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden beachtet.*

*Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.*

*Die Ausführungen zu stärkeren Regenfällen werden beachtet. Anfallende Niederschlagswassermengen werden gedrosselt.*

*Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.*

- 37.4 Wir befürchten auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Lieferverkehr bei den An- und Abfahrten zu dem Bünning-Bau. Ebenso die Lärmbelästigung. Der Eichholzweg ist in den Ferienzeiten sehr stark überbelastet. In einem Katastrophenfall wären wir hier abgeschnitten, da der Weg über die Elefantenbrücke/Steinwarder auch nicht nutzbar wäre.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vor-fahrtgeregelter Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.*

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.*

*Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

- 37.5 Nicht zu vergessen ist auch die Wirkung des Kaminzuges im Innenhof durch den Neubau. Durch den Schatteneinfall und die Windverhältnisse wird unser Balkon kaum noch nutzbar sein. Und wenn, dann nur noch zeitlich verkürzt. Auch unser Innenhof ist dann kein Sonnenplatz mehr. Darüber gibt es diverse Ergebnisse von verschiedenen Hochschulen, u.a. der Hochschule Hannover, die verschiedene Tests mit Kaminzug vorgenommen haben. (siehe Sven Plöger: Wie unser Wind entsteht)

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die*

südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 29.09.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

37.6 Zu der Kurzbegründung vom 07.08.2019 haben wir außerdem noch folgende Anmerkungen:

**zu 3.3.**

Es ist unstrittig, dass der vorhandene Gebäudekomplex stark in die Jahre gekommen ist. Einer Veränderung ist nichts entgegen zu setzen. Allerdings geht das geplante Bauprojekt weit über jede Dimension hinaus.

**zu 3.4.2 und 3.4.4**

Der ausführende Satz: Die geplante Gebäudehöhe übersteigt die Höhe der vorhandenen Bebauung des westlich angrenzenden Ostsee-Ferienpark nicht. Wenn man diesen Satz auf die gesamte Höhe bezieht ja. Aber betroffen sind die Häuser O-P-Q Hier übersteigt der Neubau um ein wesentliches die Gebäudehöhe, was nicht widerspruchlos hinzunehmen ist.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*

*Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend des heutigen Kurssaals (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Bei Einhaltung der Grenzabstände ist regelmäßig nicht von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszugehen.*

**zu 3.4.5**

Die Schattenverhältnisse für den Ostsee-Ferienpark und die Promenade werden erheblich sein! Die Aussage „Schon jetzt ist aufgrund der Lage der betroffenen Gebäude zueinander festzustellen, dass negative Veränderungen für den Ostsee-Ferienpark lediglich die Vormittagsstunden betreffen werden“, kann ebenso nicht so hingenommen werden. Die Häuser O bis Q bekämen auf Grund ihrer Lage dann überhaupt nur noch eingeschränkt Sonne.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

### zu 3.5.2

Der letzte Satz dieses Unterpunktes: „Das Vorhaben setzt damit einen markanten Endpunkt an die Promenade, dem der sog. „Skybar“ ein touristischer Magnet zukommt. Die hintere Reihe, sprich der Ostsee-Ferienpark fristet dann ein Schattendasein. Es entwickelt sich eine Hinterhofatmosphäre, auf die die Feriengäste sicher gerne verzichten und auch die Wohnungs-Eigentümer.“

Unsere dringende Bitte geht an Sie, Herr Bürgermeister und die entsprechenden Stadtvertreter, dass der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht in diesem Maße zugestimmt wird, sondern nur in einer abgeschwächten Form.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Von einer „Hinterhofsituation“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kurssaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).*

**38 Bürgerschaft 19 (Lange Str. 33, Schnega) – vom 25.09.2019 / 01.10.2019**

- 38.1 Ich bin direkt betroffen und absolut gegen die 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 2015 habe ich mir die Wohnung Q 5-8 im Ostseeferienpark Heiligenhafen, ausgerechnet über den Bünning Immobilienkontor GmbH gekauft. Gedacht war dieses als Wertanlage fürs Alter, da man ja privat für seine Rente vorsorgen soll. Seit einer Renovierung der Wohnung durch die in Heiligenhafen heimischen Handwerker, ist sie in der Agentur des Ratsherrn Georg Rehse in der Ferienvermietung. Wenn der Neubau tatsächlich so gebaut werden darf wie geplant, bedeutet das erhebliche Beeinträchtigungen für meine Wohnung, da sich das neue Gebäude direkt vor meinem Balkon befindet. Hierdurch wird zum einen der Blick zum Binnensee und Ostsee genommen, es kommt zu Schattenwurf und es kommt zu erhöhtem Verkehrslärm durch an und abfahrende Fahrzeuge (auch die geplante Geragenzufahrt befindet sich vor meinem Balkon). Das bedeutet, dass ich die Wohnung nicht mehr wirtschaftlich Vermieten kann. Auch der Immobilienwert fällt um ca. 30% bis 40%, praktisch kommt dies einer Teilenteignung gleich, meine Altersvorsorge wäre damit geplatzt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

*Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.*

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 18.05.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den frühen Morgenstunden und nur für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile vorzufinden ist. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht

aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementshaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den

*Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.*

*Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).*

*Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)*

*Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.*

- 38.2 Außer mir sind noch hunderte andere Wohnungseigentümer im Ferienpark betroffen. Alles keine Millionäre, sondern normale Menschen aus dem Mittelstand. Dahingegen ist das Bünning-Projekt ausschließlich aus Sicht der Rendite geplant. Der Gewinn des Projekts wird auf ca. 19 Mio. € geschätzt. Einen Vorteil für die Stadt kann ich auch nicht erkennen. Die Gästezahlen, welche aus dem neuen Gebäude hinzukommen, werden durch den Rückgang im Ferienpark mehr als aufgefressen. Es bleibt aber zu befürchten, dass der Ferienpark insgesamt unwirtschaftlich wird und dadurch langfristig zu einem Slum verkommt. Auch die Attraktivität des Neubaus wird dann leiden, was Herrn Bünning aber egal sein dürfte, da er die Wohnungen sicherlich längst verkauft hat.

Die Notwendigkeit einer Sanierung oder Erneuerung der Kurhaus-Betriebe sehe ich auch, aber bitte im Rahmen des geltenden Rechts, das nur ein Geschoss erlaubt.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen*

zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die alleinige Sanierung oder Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

### **39 Bürgerschaft 20 (Ostsee-Ferienpark E-12-03) – vom 29.10.2019 / 05.11.2019**

- 39.1 Bezüglich des neu geplanten Objekts im Ferienpark Heiligenhafen ist es unverständlich das der bereits bestehenden, sogenannten " Bausünde " (Tourismusverband SH) des FP, eine weitere Bausünde in Form eines 10-stöckigen Gebäudes, direkt dem FP vorgesetzt wird.

Das Gebäude soll direkt an der Promenade entstehen und zusätzlich den angrenzenden Flachbau (Rauchkate, etc.) bis zur Höhe des Aktiv-Hus durch weitere Geschosse erhöht werden.

Somit die Sicht aus Blickrichtung Stadt (West) auf den Ferienpark extrem eingeschränkt und das Orts / Landschaftsbild massiv beeinträchtigt. Die Sicht vom FP auf den Binnensee und die Ostsee wird ebenfalls erheblich eingeschränkt; bis nicht mehr vorhanden sein.

Insbesondere die Eigentumswohnungen der Häuser O, P, Q, haben dann nur noch den Blick auf einen 40,6m hohen Betonklotz. Damit verbunden sind ein erheblicher Wertverlust der ETW sowie Einbußen bei den Vermietungen. Der Ferienpark ist seit Jahrzehnten ein äußerst beliebtes Ferienziel für alle Geldbeutel und vor allen Dingen ideal für Familien mit Kindern.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.*

*Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH,*

Bad Schwartau, 05.10.2020). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Ge-schosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbezie-hungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Ge-schoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen be-troffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bau-volumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechts-kräftigen Bebauungs-planes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des recht-kräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Aus-arbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Aus-schöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annä-hernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglich-keiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätz-lich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwoh-nungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für we-nige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden un-tersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begrün-dung beige-fügt.

*Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.*

*Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.*

*Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.*

*Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“*

*Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.*

*Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

*Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad*

Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragene dauerhafte Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

- 39.2 Jahrzehnte hat die Stadt Heiligenhafen in jeder Beziehung (Handwerker-Einzelhandel-Gastronomie-Dienstleistungen) und zuletzt der daraus resultierenden Steuereinnahmen profitiert. Und das soll so bleiben.

Der Ferienpark wird seit sechs Jahren (innen und außen) für ca. € 37 Mio. total saniert und wieder attraktiv aufgestellt. Mit dem geplanten Neubau, 10 Etagen (40,5m Höhe), und dem erhöhten Flachbau (16,2 m Höhe) sind wir keinesfalls einverstanden. Dieses Objekt ist keinesfalls aus städtebaulicher Sicht geplant.

Aber wie immer gilt auch hier "Profit geht vor Vernunft!"

Wir Eigentümer werden das nicht ohne weiteres hinnehmen. Das sollte von der Stadt, der Bauverwaltung und den Stadtvertretern/ innen noch einmal gründlichst überdacht werden. Auch wir Eigentümer vom Ferienpark haben das Recht darauf, dass unsere Bedenken Gehör finden wird und die Ferienidylle nicht kaputtgewirtschaftet wird.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage der endgültigen Begründung mit den entsprechenden Gutachten erfolgen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.*

*Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.*

*Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.*

*In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.*

*Die alleinige Sanierung oder Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).*