

<input type="checkbox"/>	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/>	des Stadtentwicklungsausschusses	8. JUNI 2017	7
<input type="checkbox"/>	des Haupt- und Finanzausschusses		
<input type="checkbox"/>	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Planentwurf ist eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die im vorgenannten Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und, wie auch die Planzeichnung und die Begründung, dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Stadt kostenfrei hält.

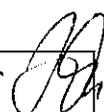
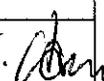
## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

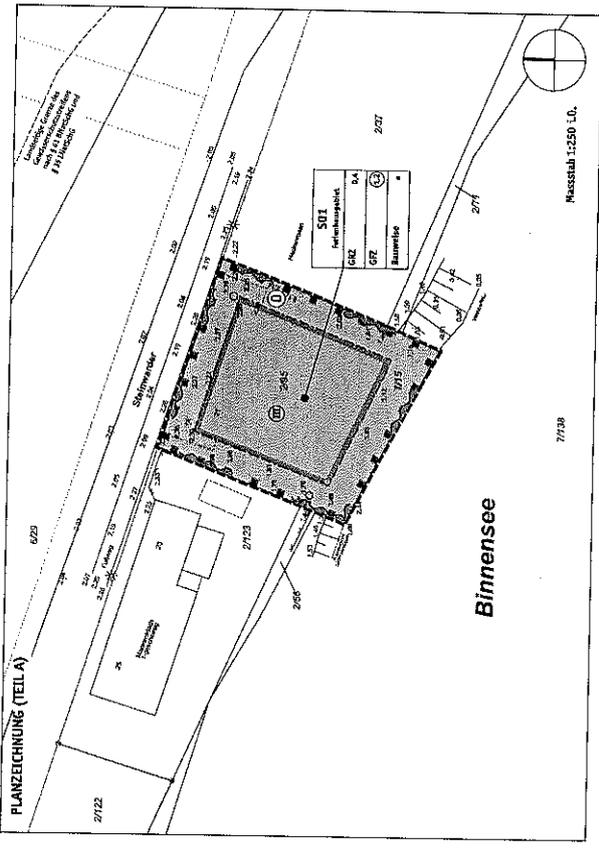
Der geänderte Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen des Entwurfs ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wobei eine Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann (§ 4 a Abs. 3 Satz 2).



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	22.05.2015 
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	22.05.2015 



**PLANZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO) Sonstige Gebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausbauort
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) Grenzhöhegrenz als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Kernzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Flächen bei deren Beseitigung besondere bauliche Verkehren und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Hochwasserursprungsgebiet)
	Sonstige Darstellungen ohne Nomenklator
	Landschaftliche Grenze des Überschwemmungsgebiets nach § 61 BauSchG und § 35 LMSchG
	Baugrenze Gewässerschutzzonen: Wasserlinie

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**  
Art der baulichen Nutzung (siehe Nr. 1) im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

**Sonderbauweise (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1. ...  
2. ...  
3. ...  
4. ...

**Bauweise (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
1. ...  
2. ...  
3. ...  
4. ...

**Flächen für Stellplätze (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
1. ...  
2. ...  
3. ...  
4. ...

**Nachrichtliche Übernahme (S 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**  
1. ...  
2. ...

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2007 (BGBl. I S. 241-6), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2017 (BGBl. I S. 1403) geändert worden ist, ist der Bebauungsplan Nr. 17, Änderung des Stadtteilgebietes für das Gebiet "Steinwarder 21" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zu erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
1) Aufgestellt aufgrund des Auftrags der ...  
2) ...  
3) ...  
4) ...  
5) ...  
6) ...  
7) ...  
8) ...  
9) ...  
10) ...  
11) ...  
12) ...  
13) ...  
14) ...  
15) ...  
16) ...  
17) ...  
18) ...  
19) ...  
20) ...  
21) ...

1) Der Beschluss der Behörde ...  
2) ...  
3) ...  
4) ...  
5) ...  
6) ...  
7) ...  
8) ...  
9) ...  
10) ...  
11) ...  
12) ...  
13) ...  
14) ...  
15) ...  
16) ...  
17) ...  
18) ...  
19) ...  
20) ...  
21) ...

**Stadt Heiligenhafen**  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**17. Änderung, Steinwarder 21**  
**Entwurf**  
**Fassung zur Stadtvertretung 22.06.2017**

**Planverfasser:**  
**Landschaftsarchitekt SWUP GmbH**  
Landschaftsarchitekt  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitekt  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitekt  
SWUP GmbH

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein;  <b>Stellungnahme vom 10.11.2016</b></p> <p>Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:                      - Bauleitplanung                      - Boden- und Gewässerschutz                      - Naturschutz                      - Bauordnung einschließlich Brandschutz</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-1	<p><b>Bauleitplanung</b></p> <p>Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:                      a) Nach § 11 BauGB sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die ohne Ausnahme festgesetzten Ferienwohnungen sind auch nach § 10 in einem Sondergebiet, das der Erholung dient, zulässig. Dadurch scheidet als Rechtsgrundlage für die festgesetzten Ferienhäuser/Ferienwohnungen § 11 BauNVO aus.                      b) Entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) sollte als Zwischenüberschrift über der Planzeichnung auch "Planzeichnung (Teil A)" stehen.                      c) Zum besseren Verständnis sollte der Maßstab nicht beim Übersichtsplan sondern an der Planzeichnung angegeben sein.</p>	<p>Wird gefolgt.                      Die Festsetzung wird geändert. Das Baugebiet wird nach § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt.</p> <p>Wird gefolgt.                      Die Zwischenüberschrift "Planzeichnung (Teil A)" wird über der Planzeichnung eingefügt. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung.</p> <p>Wird gefolgt.                      Der Maßstab wird direkt an der Planzeichnung angegeben. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwälder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	d) In der Präambel ist die 17. und nicht die 16. Änderung des Bebauungsplanes anzugeben.	Wird gefolgt. In der Präambel wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes angegeben. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung.	X		
<b>1-2</b>	<b>Gewässerschutz</b>				
	Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, die vorgesehene Bebauung von einem Hotel/Restaurant zu Ferienwohnungen festzuschreiben, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Niederschlagswasser</u> Es wird lediglich ausgesagt, dass die vorhandenen Anschlüsse intakt seien und genutzt werden könnten. Sofern es sich um einen Anschluss an die städtische Kanalisation handelt, ist zu überprüfen, ob die vorhandene Erlaubnis die Einleitung abdeckt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Regenwasserbehandlung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.			X
	Falls eine Versickerung vorgesehen sein sollte, wird aus gegebenem Anlass zum wiederholten Male darauf hingewiesen, dass der höchst zu erwartende Grundwasserstand mindestens 1 m unter dem Versickerungshorizont liegen muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung ist im gegenwärtigen Planungsstand nicht vorgesehen.			X
	Für die versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Regenwasserbehandlung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-3	<b>Naturschutz</b> Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme: Die ursprünglich im B-Plan Nr. 12 festgesetzte Nutzung "Kur" für das Grundstück "Steinwarder 21" mit dem besonderen Nutzungszweck "Restaurant, Hotel" wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans nicht realisiert. Ziel der 17. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den besonderen Nutzungszweck in "Ferienwohnungen" zu ändern. Die Änderungsplanung berührt nicht die Grundzüge der ursprünglichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil sich die Grundstücksnutzung nicht verändert und das Grundstück bereits im Bestand bebaut ist. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann u.a. auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Der Regionalplan 2004 kennzeichnet das Plangebiet auf dem Steinwarder als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonders Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Natur und Landschaft nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 ist südlich der vorhandenen Bebauung	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>ein ca. 50 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. In der Realität ist dieses Gebiet jedoch Wasserfläche, so dass heute die Bebauung auf dem Grundstück Steinwarder 21 bis an die Uferlinie des Binnensees heranreicht. Es wird vermutet, dass ursprünglich auch in diesem Uferbereich des Binnensees eine Sandvorspülung erfolgen sollte.</p>				
	<p>Laut § 35 Landesnaturschutzgesetz gilt an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr ein 50 m breiter Schutzstreifen landwärts von der Uferlinie. In diesem Schutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Diese Regelung gilt u. a. nicht für zulässige Vorhaben aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches. Ausnahmen können u. a. zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Im Vergleich mit den Baugrenzen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 erfolgt in der Änderungsplanung eine eindeutige Verschiebung der Baugrenzen nach Süden in Richtung Binnensee. Diese Verschiebung geht zu Lasten des Gewässerschutzstreifens und ist nicht im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes. Außerdem kann diese Abweichung Begehrlichkeiten wecken, die Baugrenze auf benachbarten Grundstücksflächen ebenfalls in Richtung Seeufer zu verschieben. Aus Sicht des Naturschutzes wird es für erforderlich gehalten, die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. 12 deckungsgleich in die Änderungsplanung zu übertragen. Die geplante Änderung des besonderen Nutzungszweckes für das Sondergebiet in "Ferienwohnung" wird von naturschutzrechtlicher Seite mitgetra-</p>	<p>Wird gefolgt. Die südliche Baugrenze zum Binnensee wird geändert und aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 deckungsgleich in die Planzeichnung der 17. Änderung übernommen.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwärdler 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	gen. Die den Geltungsbereich der Planänderung betreffenden Flurstücke 2/95 und 7/15, Flur 2 der Gemarkung Heiligenhafen sind durch Gebäude, Stellplatzanlage und seeseitiger Terrasse mehr oder weniger vollständig versiegelt. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Bäume und andere Grünbestände fehlen gänzlich. Ich bitte daher zu prüfen, ob für das neu geplante Wohngebäude eine Dachbegrünung möglich ist oder in den Randbereichen Eingrünungsmöglichkeiten genutzt werden können. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Gehwege, Stellplätze und Zufahrten ist ein erster Schritt gegen die fortlaufende Versiegelung von Grund und Boden (siehe Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen).	Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 mit all seinen Änderungsbereichen nicht vorgesehen. Für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine Dachbegrünung im Plangebiet nicht erforderlich. Städtebauliche Gründe für eine Dachbegrünung können auch auf Grund der mangelnden Einsehbarkeit des Daches nicht geltend gemacht werden. Die nicht bebauten oder als Zuwege und Stellplätze genutzten Grundstücksbereiche sind gemäß § 8 LBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient und die Anlage von Ferienwohnungen lässt ein Eigeninteresse des Bauherren an einer ansprechenden Freiflächengestaltung, zu der auch Anpflanzungen zählen, erwarten. Die gestalterischen Freiheiten sollen jedoch nicht durch die Vorgabe der Lage von Anpflanzungen eingeschränkt werden, für die städtebauliche Gründe an diesem Standort nicht gegeben sind.		X	
<b>1-4</b>	<b>Bauordnung einschließlich Brandschutz Stellungnahme Brandschutzdienststelle</b> Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauordnungsrechtliche Prüfung der in der Begründung stark verkleinert dargestellten Vorplanung erfolgte.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Durch Flächen für die Feuerwehr könnten sowohl Baugrenzen als auch Stellplatzflächen eingeschränkt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten.			X
	Zwingend vorgeschrieben ist ein Gebäude der Klasse 4 gem. § 2 Abs. 4 LBO. Holzverkleidungen gem. Pkt. 5 des Textes dürften demnach aufgrund von § 29 Abs. 3 LBO ausscheiden. An Brüstungen (Pkt. 6 des Textes) von bestimmten Laubengängen werden gem. § 37 Abs. 5 brandschutztechnische Anforderungen gestellt. Die Löschwassermenge muss als Erschließungsmaßnahme im Zuge der Bauleitplanung verbindlich nachgewiesen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten.			X
		Wird berücksichtigt. Für das Bauvorhaben Steinwarder 21, 23774 Heiligenhafen liegt ein Feuerlöschnachweis der ZVO Energie GmbH vom 18.01.2017 vor. Dieser bestätigt eine ausreichende Löschwasserversorgung von „über 96 cm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann (...) die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird. (...) Diese Aussage ist durch eine Rohrnetzberechnung eines externen Rechenzentrums für Versorgungsnetze bestätigt worden.“ In die Begründung wird der o.g. Erläuterungstext aufgenommen.	X		
	Es wird vorausgesetzt, dass die Straße Steinwarder auch bei Hochwasser durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Straße Steinwarder ist auch bei Hochwasser durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar.			X
<b>1-5</b>	<b>Allgemeines</b>				
	1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten - Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Orts-	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>planung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten und an das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) gelangt.</p> <p>2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a></p>	<p>Wird gefolgt. Das Abwägungsergebnis wird übersandt.</p>	X		
2	<p><b>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel</b>  <b>Stellungnahmen vom 08.11.2016</b></p> <p>Hiermit bitte ich aufgrund personeller Engpässe und dem Abstimmungsbedarf mit dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) um eine Fristverlängerung meiner Stellungnahme bis zum 25.11.2016. Für eine Bestätigung der Fristverlängerung per E-Mail wäre ich dankbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><b>Stellungnahmen vom 25.11.2016</b></p> <p>Nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung: Der vorgelegten 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 (Grundstück Steinwarder 21) kann seitens der unteren Küstenschutzbehörde zugestimmt werden, wenn die Höhe von NHN+3,50 m für Wohnbebauung als verbindlich festgesetzt wird. Aufgrund der am 09.09.2016 in Kraft getretenen Änderung des LWG handelt es sich nicht mehr nur um eine Empfehlung. Die Festsetzungen zum ausreichenden Hochwasserschutz sind jetzt Voraussetzung für die Zustimmung und für die Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen, da sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Außerdem gelten folgende Regelungen: - Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nut-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird bereits gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 beinhaltet die Regelung „Dabei muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens 3,50 m über NHN liegen.“ (weiter s.u.) Wird zur Kenntnis genommen.</p>	X		X
	<p>Außerdem gelten folgende Regelungen: - Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nut-</p>	<p>Wird gefolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb der öffentlich geförderten und</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur
			Ja	Nein	Kenntnis
	<p>zung auf mind. NHN + 3,0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe</li> <li>- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.</li> <li>- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.</li> <li>- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.</li> <li>- Bauwerke sind erosionssicher zu gründen. Flachgründungen ohne Kolktschutz sind nicht zulässig.</li> <li>- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke</li> </ul> <p>Für die Gebäude auf dem Steinwarder ist im Falle eines Hochwasserereignisses von einer "Inselproblematik" auszugehen. D.h., dass das Gebäude bei einer entsprechenden Sturmflut vom Hochwasser von der Außenwelt abgeschnitten werden könnte. Daher ist ein Konzept zu erarbeiten, um benötigte Sammelpunkte und Fluchtwege auszuweisen.</p>	<p>von der unteren Küstenschutzbehörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) Fachbereich 42 "Koordination und Vollzug" genehmigter Hochwasserschutz-Maßnahme mit Schutzeinrichtungen von +2,50 und +2,60 m über NN. Die Straße Steinwarder ist Teil der Schutzeinrichtungen.</p> <p>Für das Grundstück Steinwarder 21 wurde in Vorbereitung der Bauantragsunterlagen eine Begründung für den abweichenden Hochwasserschutz erarbeitet (Hochwasserschutz für Vollgeschosshaus in Heiligenhafen im B- Plangebiet 12, 17. Änderung "Steinwarder 21" - Erläuterungsbericht für Bauantrag) und mit dem LKN abgestimmt. Hierin wird dargelegt, dass im Zuge bereits lange erstellter Bebauung am Steinwarder und nach Herleitung der Hochwasserschutz- (HWS-) Sicherung am Steinwarder sowie für den gesamten Innenstadtbereich von Heiligenhafen davon ausgegangen werden muss, dass die auf ca. +2,50 m NN ausgelegte Straße Steinwarder als HWS Sicherung und Fluchtweg für die westlich des Baugebietes bereits errichteten Bebauungen dient. Ohne eine Kompletterhöhung der öffentlich geförderten HWS-Anlage muss der Kompromiss eingegangen werden, die HWS-Anlage und die Fluchtwegehöhen, wie vorhanden zu nutzen, da die örtlichen Gegebenheiten und die besonderen Verhältnisse in Heiligenhafen bei Hochwasser-Ereignissen dies vertreten lassen.</p> <p>Darüber hinaus ist geplant, alle unterhalb der Schutzhöhe liegenden Eingänge des Gebäudes mit einer mobilen Hochwassersicherung (Dammbalken) zu sichern. Zudem ist vorgesehen,</p>			

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17, Änderung „Steinwarter 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik, wenn diese unter dem Niveau von +2,50 m über NN liegen, mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen, das geplante Gebäude auf lastabtragende Pfähle zu gründen und das Untergeschoß als Weiße Wanne auszubilden.</p> <p>Seitens des LKN wurden mit Schreiben vom 18.05.2017 die im Schreiben vom 25.11.2016 geforderten Festsetzungen auf Grund des Erlass vom 04.04.2017 geändert und wie folgt korrigiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,80 m</li> <li>- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,30 m</li> <li>- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe</li> <li>- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.</li> <li>- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.</li> <li>- Bauwerke sind erosions- und auftriebssicher zu gründen.</li> <li>- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dambalken, Sandsäcke).“</li> </ul> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird daher wie folgt geändert:                      „Das Sondergebiet S01 "Ferienhausgebiet" dient dem Aufenthalt von Feriengästen. Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dabei</li> </ul>			

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17, Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens 3,50 m über NHN und der sonstigen Wohnräume bei mindestens 2,80 m über NHN liegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.</li> <li>- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.</li> </ul> <p>Die Fußbodenhöhe der Räume mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens 2,30 m über NHN.“</p> <p>Die übrigen o.g. Hinweise zum Bauen im Hochwasserrisikogebiet werden in Planzeichnung und Begründung wie oben stehend aufgenommen. Die entsprechenden Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen.</p>			
	<p>Des Weiteren sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.“</p> <p>Hinweise:          Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Wird bereits gefolgt.</p> <p>Für die Stadt Heiligenhafen liegt eine Hochwasserschutzplanung aus dem Jahr 2006 vor. Diese wird derzeit auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Sturmflut vom 04.01.2017 sowie der aktuellen Einsatzunterlagen für Sturmflut in Ostholstein überarbeitet.</p> <p>Dieser Erläuterungstext wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Vorbereitung der Bauantragsunterlagen wurde eine Begründung für den abweichenden Hochwasserschutz erarbeitet (s.o.). Dieser Antrag auf abweichenden Hochwasserschutz wurde bereits im Vorfeld zur Bauantragstellung beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein eingereicht. Darüber hinaus wird im Zuge der Bauantragsstellung der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark</p>	X		
					X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Aufgrund dieser Stellungnahmen 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 Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.	und Meeresschutz Schleswig-Holstein beteiligt.  Wird gefolgt. Der Hinweis zu Schadenersatzansprüche wird in der Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend angepasst.	X		
<b>3</b>	<b>Zweckverband Ostholstein (ZVO)</b> <b>Stellungnahme vom 07.11.2016</b> Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten: <u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich <u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m <sup>3</sup> /h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen. Im Leitungsnetz herrscht ein Druck von 4,5 bar vor. Bei einer dreigeschossigen Bebauung ist eventuell eine Druckerhöhungs-	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen. Für das Bauvorhaben liegt ein Feuerlöschnachweis der ZVO Energie GmbH vom 18.01.2017 vor. Dieser bestätigt eine ausreichende Löschwasserversorgung von „über 96 cm <sup>3</sup> /h über einen Zeitraum von zwei Stunden.“ Die Details bezüglich erforderlicher gesonderter Leistungstests vor Ort werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.			X  X  X  X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwader 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>anlage vorzusehen.</p> <p><u>Weitere Hinweise</u></p> <p>In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten.</p> <p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 /399491 zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>			
<b>4</b>	<p><b>Stadt Oldenburg in Holstein</b></p> <p><b>Stellungnahme vom 02.11.2016</b></p> <p>Seitens der Stadt Oldenburg in Holstein werden zu der o.a. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			<b>X</b>

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17, Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	<p><b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck</b>  <b>Stellungnahme vom 18.10.2016</b></p> <p>Gegen der o.g. Bebauungsplan Nr. 12, hier 17. Änderung, Steinwarder 21, haben ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:            Anlagen und Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird gefolgt.            Die vorhandenen Hinweise in der Begründung werden wie nebenstehend redaktionell angepasst.</p>			X
6	<p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b>  <b>Stellungnahme vom 13.10.2016</b></p> <p>Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant.</p> <p>Die in angrenzenden Bereiche 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.            Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung und der Baumaßnahme zu beachten.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwader 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
7	<p>Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a>.                      Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com">leitungsauskunft@sh-netz.com</a>                      Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.</p> <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH                      Stellungnahme vom 18.10.2016</b></p> <p>Wir bedanken und für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>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.</p>				
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwader 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
8	<b>Handwerkskammer Lübeck Stellungnahme vom 08.11.2016</b> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
9	<b>IHK zu Lübeck Stellungnahme vom 16.11.2016</b> Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
10	<b>Landesplanungsbehörde, Staatskanzlei Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 07.12.2016</b> Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, in dem Gebiet "Steinwader 21" ein ca. 0,05 ha großes SO mit der Zweckbestimmung Kur und dem besonderen Nutzungszweck "Ferienwohnungen" auszuweisen, da der ursprüngliche besondere Nutzungszweck "Resort/Hotel" nicht realisiert wurde. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt für das Plangebiet Kurnutzung dar.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>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) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum 11 (alt).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			<b>X</b>
	<p>Gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan 11 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonders Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Natur und Landschaft nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern (Ziff. 5.2 Regionalplan 11). In diesem Zusammenhang weise ich auf Ziff. 3 der Stellungnahme des Kreises Ostholstein, vom 10.11.2016 hin und bitte um Beachtung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verweis auf den Umgang mit der Stellungnahme des Kreises Ostholstein (Ziff. 3), vom 10.11.2016.</p>			<b>X</b>
	<p>Ziele der Raumordnung stehen der o. g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Für die Ferienwohnungen ist durch geeignete Maßnahmen die touristisch-gewerbliche Nutzung zu gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen (Ziff. 3.7.3 Abs. 4 LEP 2010).</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 10.11.2016 bitte ich auch im Übrigen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			<b>X</b>

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauteilplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
 22.05.2017

Lfd. Nr.	BürgerInnen Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
11	<p><b>Ursula Hellmann – Erbgemeinschaft Jüngling – Stellungnahme vom 22.10.2016</b></p> <p>Als Erbgemeinschaft haben wir gerade von unseren Eltern Hans und Kathi Jüngling das Reethaus am Steinwarder 23-25 übernommen.</p> <p>Es ist von unseren Großeltern 1924 errichtet worden.</p> <p>Die Bekanntmachung eines ziemlich großen Bauprojektes neben unserem Haus hat uns vor Augen geführt, daß unsere Feriengäste im kommenden Jahr mit einem recht hohen Geräuschpegel, Abschattungen und Sicht Einschränkungen zu rechnen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wer Baustellen betreibt, hat nach § 22 Bundes-Immissionschutzgesetzes dafür zu sorgen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,</li> <li>2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.</li> </ol> <p>In der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) sind Immissionsrichtwerte festgelegt, bei deren Überschreitung von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Wesentliche Überschreitung der genannten Richtwerte stellen Ordnungswidrigkeiten dar, denen mit dem Ordnungsrecht begegnet werden kann.</p>			X
	<p>Wirklich Sorge bereiten uns aber die Baumaßnahmen, hauptsächlich die Gründungsarbeiten, nur wenige Meter neben dem letzten historischen Strandhaus am Steinwarder.</p> <p>Wir geben zu Bedenken, daß der Bau das über neunzig Jahre alte Haus gefährden könnte und bitten um eine Prüfung, inwieweit die Baumaßnahmen wie geplant durchgeführt dürfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Prüfung einer prinzipiellen Möglichkeit der Schädigung von Gebäuden in der Nachbarschaft ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob die geplanten Baumaßnahmen nach den geltenden Regeln der Technik erfolgt. Dies stellt jedoch keine Sicherheit gegenüber</p>		X	

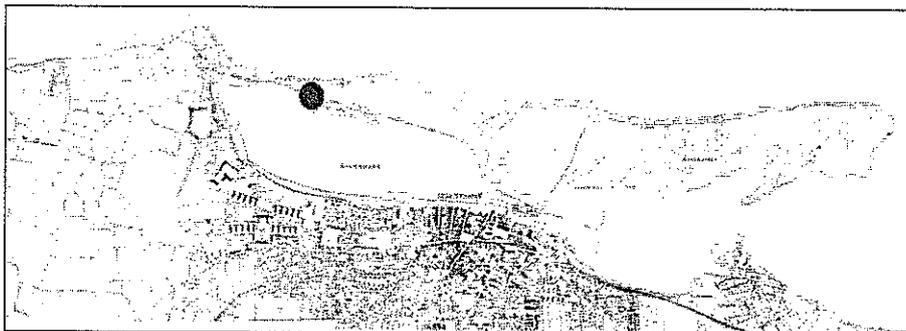
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwader 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
 22.05.2017

	<p>möglichen Schäden für benachbarte Gebäude dar.</p> <p>Sofern durch Baumaßnahmen Schäden an bestehenden benachbarten Gebäuden entstehen, können die Kosten, die zur Beseitigung der Schäden notwendig sind, vom verursachenden Nachbarn verlangen werden. Der Anspruch ergibt sich aus § 823 (1) BGB, wenn der Nachbar bzw. die von ihm beauftragte Baufirma, fremdes Eigentum beschädigt hat.</p> <p>Es ist in diesem Zusammenhang erforderlich nachzuweisen, dass die entstandenen Schäden auf die Baustellentätigkeit in der Nachbarschaft zurückzuführen sind. Hierfür ist ein Beweissicherungsverfahren nötig. Dabei wird der Zustand des Gebäudes/Grundstücks vor Beginn der benachbarten Bautätigkeit durch einen Sachverständigen festgestellt und gerichtsverwertbar festgehalten. Sollte durch die danach durchgeführte Bautätigkeit in der Nachbarschaft Schäden entstehen, können dann mit Hilfe des Beweissicherungsverfahrens die Ansprüche ggf. auch gerichtlich durchgesetzt werden.</p>			
--	--	--	--	--

# Stadt Heiligenhafen

## B-Plan 12, 17. Änderung "Steinwarder 21"

### Begründung



#### Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB)
- Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4a (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung "Steinwarder 21" - Entwurf  
Begründung

Auftraggeber

Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH  
Steinwarder 15  
23774 Heiligenhafen

Fassung zur Stadtvertretung am 22.06.2017

Planverfasser

SWUP GmbH  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn  
Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Birgit Klimek  
M. Sc. Julia Kowallick

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	2
1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.....	2
1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.6 Eigentumsverhältnisse .....	4
1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht.....	4
1.7.1 Landesraumordnungsplan .....	4
1.7.2 Regionalplan .....	4
1.7.3 Flächennutzungsplan .....	5
1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	5
1.8 Fachliche Vorgaben.....	6
1.8.1 Europäisches Schutzgebietsystem NATURA 2000.....	6
1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope.....	6
1.8.3 Baumschutz.....	7
1.8.4 Wasserschutzgebiete .....	7
1.8.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).....	7
1.8.6 Schutzstreifen an Gewässern .....	8
1.9 Städtebauliche Situationsanalyse .....	9
1.9.1 Historische Entwicklung .....	9
1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur .....	10
1.9.3 Verkehr.....	10
1.9.4 Technische Infrastruktur .....	10
1.9.5 Weitere Situationsdaten .....	10
<b>2. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsziele .....	10
2.2 Städtebauliches Konzept .....	11
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans .....	14
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15

2.3.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	15
2.3.4	Verkehrerschließung .....	15
2.3.5	Ver- und Entsorgung .....	15
2.3.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
2.3.7	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes .....	16
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	16
2.5	Aufhebung früherer Festsetzungen .....	17
2.6	Kennzeichnung .....	17
2.7	Nachrichtliche Übernahme .....	17
2.8	Hinweise .....	17
<b>3.</b>	<b>Ohne Umweltbericht .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>19</b>
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	20
5.2	Änderungen und Anpassungen zum geänderten Entwurf .....	20
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>21</b>

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Steinwarder 21" gilt derzeit die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans von 1997.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine abgetreppte Bebauung entlang des Steinwarders vor, in welches sich auch die Neuplanung anstelle der momentanen „Kiki Bar“ eingliedern wird.

Die ursprünglich festgeschriebene Nutzung des Grundstücks „Kur“ mit dem besonderen Nutzungszeck „Restaurant, Hotel“ wurde seit in Kraft treten des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 12 nicht realisiert. Auf den Nachbargrundstücken wurden in den letzten Jahren Ferienwohnungen realisiert. Ziel der 17. Änderung des 12. Bebauungsplanes ist es, die Nutzung für Ferienwohnungen zu ermöglichen und so die aktuellen Bedürfnisse der Stadt Heiligenhafen zu berücksichtigen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, 6).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

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

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 200, 203).

### **1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung des Bebauungsplans Nr. 12. Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, ebenso die Nutzung für den vorübergehenden Ferienaufenthalt.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil das Grundstück bereits im Bestand fast vollständig bebaut und versiegelt ist.

Daher kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Mit Durchführung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
  - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
  - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von
  - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

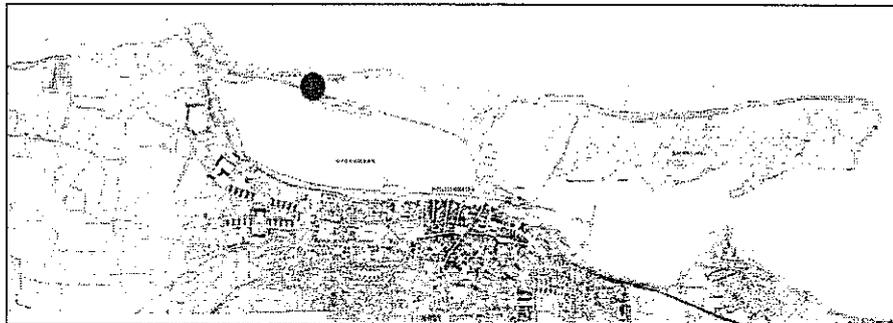
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### **1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 480 qm und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders zwischen Ostsee und Binnensee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



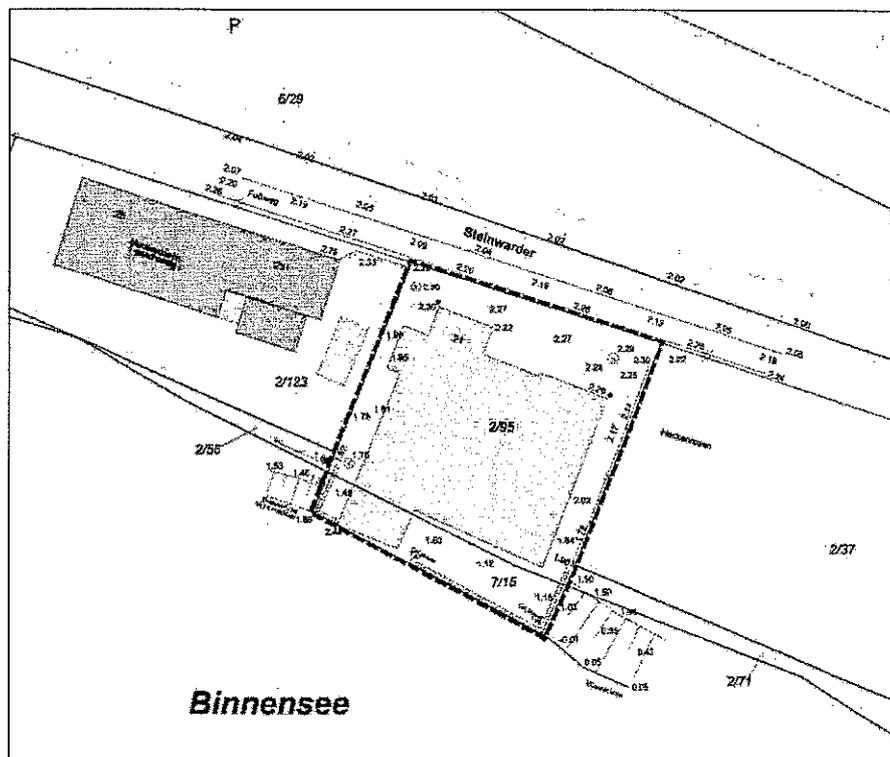
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 2, Flurstücke 2/95 und 7/15.

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Steinwarder,
- im Osten durch eine kleine Grünfläche
- im Süden durch den Binnensee,
- im Westen durch ein eingeschossiges Nebengebäude (Steinwarder 23).

Abb. 2: Geltungsbereich 17. Änderung



## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 2/95 befinden sich im Eigentum der Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH. Das Eigentumsverhältnis des Flurstücks 7/15 ist ungeklärt, hier wird eine Übertragung oder ein Kauf zu Gunsten der Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH angestrebt.

## **1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.7.1 Landesraumordnungsplan**

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

### **1.7.2 Regionalplan**

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

Der Regionalplan kennzeichnet das Plangebiet auf dem Steinwarder als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall).

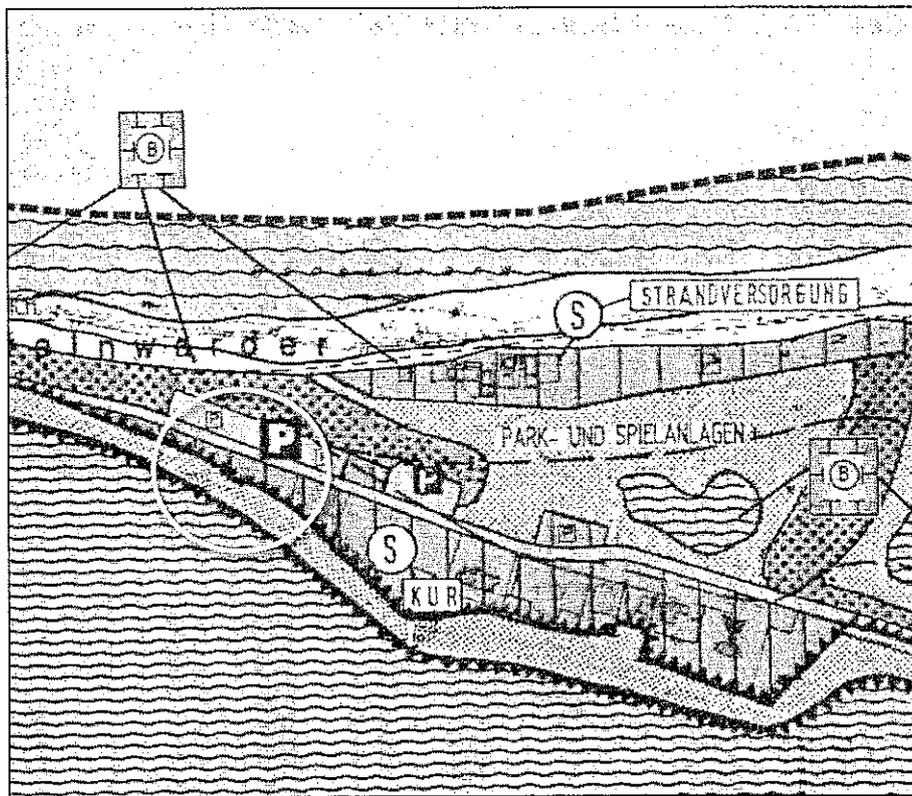
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild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

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

### 1.7.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan. Hier sind für den Planänderungsbereich Kurnutzung dargestellt (vgl. Abb. 3).

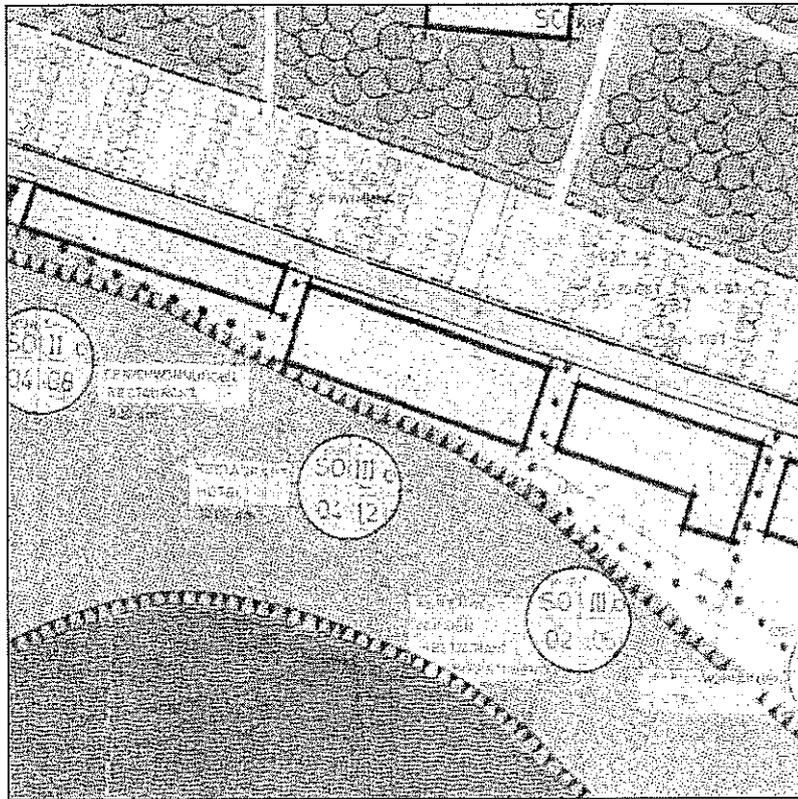
Abb. 3: Planauszug des FNP



### 1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplans Nr. 12 trat am 01.11.1997 in Kraft. Festgesetzt ist ein Sondergebiet „Kur“ mit dem besonderen Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ (vgl. Abb. 4). Weiterhin ist eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 vorgesehen. Um die im Konzept vorgesehene Abtreppung der Gebäude entlang des Binnenseeuferes zu realisieren, sind zwingend 3 Vollgeschosse zu bauen.

Abb. 4: Planauszug B-Plan Nr. 12



## 1.8 Fachliche Vorgaben

### 1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

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

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

Eine Prüfung gemäß der Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen ist nicht erforderlich.

### 1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG sowie § 21 LNatSchG sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen und Strandwälle. Das Grundstück ist Teil des

Strandwalls Steinwarder. Da es jedoch aktuell großflächig bebaut und versiegelt ist, gibt es hier keine zu schützenden Biotope.

### **1.8.3 Baumschutz**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 18. August 1992, zuletzt geändert am 07. Juli 2009). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr geschützt.

Auf dem Grundstück sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades keine Bäume vorzufinden.

### **1.8.4 Wasserschutzgebiete**

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

### **1.8.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder). Diese Schutzanlage ist mit einer Schutzhöhe von 2,5-2,6 m über NHN angelegt. Es besteht jedoch trotzdem eine Überflutungsgefährdung in Folge von Hochwasser, da der Binnensee eine Verbindung zur Ostsee hat und somit auch hier die Wasserlinie stark steigen kann. Zwischen Binnensee und Ostsee liegt jedoch ein Wehr, das bei Hochwasserereignissen geschlossen wird.

Gemäß Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz LWG) dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (vergl. § 80 (1) LWG).

Für Risikogebiete, die durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden oder wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden, gilt dieses Verbot nicht (vergl. § 80 (2) Nr. 6 LWG).

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von um +1,60 m NHN bis +2,30 m NHN auf. Aufgrund des oben genannten Verbotes sind Regelungen zum ausreichenden Hochwasserschutz Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen küstenschutzrechtlicher Genehmigung, da sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren sind für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens der unteren Küstenschutzbehörde, des Landesbetriebs für Küstenschutz,

Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) die Einhaltung besondere Regelungen erforderlich. Vom LKN wurden mit Schreiben vom 18.05.2017 für das Grundstück Steinwarder 21 folgende Regelungen als erforderlich benannt:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,80 m
- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,30 m
- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Bauwerke sind erosions- und auftriebssicher zu gründen.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke).

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

Für die Stadt Heiligenhafen liegt eine Hochwasserschutzplanung aus dem Jahr 2006 vor. Diese wird derzeit auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Sturmflut vom 04.01.2017 sowie der aktuellen Einsatzunterlagen für Sturmflut in Ostholstein überarbeitet.

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

#### **1.8.6 Schutzstreifen an Gewässern**

§ 35 LNatSchG regelt, dass bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen.

Die Regelung gilt jedoch nicht für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§ 35, Absatz 3, Satz 1, Nr. 3a LNatSchG). Gemäß § 35 (4), Satz 1, Nr. 4 LNatSchG können Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an die Wasserlinie des Binnensees angrenzend und damit vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG. Eine Ausnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Bebaubarkeit an gleicher Stelle bereits zulässig, das Grundstück ist zudem im Bestand bereits großflächig bebaut. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich vereinen, da keine geschützten Biotop betroffen sind und kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Ausnahme nicht entgegen.

Die Lage im Gewässerschutzstreifen wird in der Planzeichnung als Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen.

Dass Wasser- und Schifffahrtsamt weist zudem darauf hin, dass Anlagen und Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **1.9 Städtebauliche Situationsanalyse**

### **1.9.1 Historische Entwicklung**

Beim Steinwarder handelt es sich ursprünglich um einen Strandwall, der nördlich von Heiligenhafen durch natürliche Anlandungsprozesse der Ostsee abgelagert wurde. Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können. 1954/55 wuchs die Fläche mit dem Graswarder zusammen. Um 1970 erfolgten Aufspülungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Rinne zwischen den Wardern. Die Fläche des Steinwarders wurde künstlich vergrößert, ein Straßendamm von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder angelegt, der Binnensee gleichzeitig von der Ostsee getrennt und der Jachthafen von Heiligenhafens neu angelegt.

### **1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur**

Der Planänderungsbereich der 17. Änderung umfasst das Grundstück Steinwarder 21, der zwischen der Straße Steinwarder und dem Binnensee liegt. Das gesamte Grundstück ist durch das Gebäude der „Kiki Bar“ einschließlich Nebenanlagen bebaut.

### **1.9.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Steinwarder.

### **1.9.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden baulichen Nutzung vollständig erschlossen. Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über die ortsübliche Ableitung.

### **1.9.5 Weitere Situationsdaten**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen topografischen Höhe des Plangebietes das Grundwasser nah unter der Geländeoberkante anzutreffen ist. An vergleichbaren Standorten auf dem Steinwarder liegt das Grundwasser etwa in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK.

Bei den Sanden der anstehenden Böden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch, wenn überhaupt nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung möglich.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Steinwarder 21" gilt derzeit die Satzung von 1997.

Der Investor für das Gelände, die Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH, plant die städtebauliche Figur für den Planänderungsbereich beizubehalten. Hierbei werden weiterhin die städtebaulichen Anforderungen vom ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt. Es soll mehrere Ferienwohnungen im neu entstehenden Gebäude geben. Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechtes und damit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in diesem Bereich erforderlich.

Das bisher vorgesehene sonstige Sondergebiet Kur gemäß § 11 BauNVO mit dem besondere Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ muss in eine Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ geändert werden. Die derzeit zulässige Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude wird in diesem Zusammenhang erhalten, ebenso die Anzahl der zwingenden drei Geschosse.

Darüber hinaus handelt es sich nur um die Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen leicht verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Ausnutzung im Plangebiet ermöglicht. Der Abstand der Baugrenze zum Binnensee wird nicht verändert.

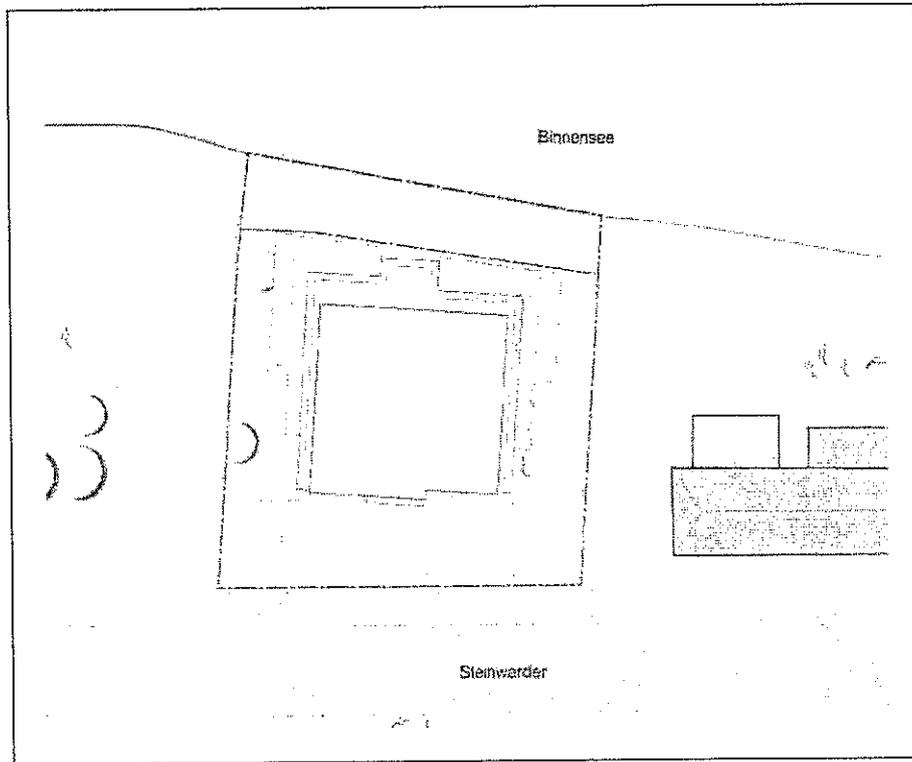
#### Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1967 stellt für den Planänderungsbereich Kurnutzung dar. Kurnutzung dient wie auch der im geltenden Bebauungsplan Nr. 12 für das Plangebiet festgesetzte besondere Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ einem wechselnden Personenkreis der Erholung und dem Ferienaufenthalt. Die planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, soll die Errichtung von Ferienwohnungen ermöglichen. Auch diese Nutzung dient dem Ferienaufenthalt und ist daher aus dem gelten Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht ein Gebäude vor, das sich zum Binnensee ausrichtet, seinen Hauptzugang jedoch vom Steinwarder hat. Durch die Neuplanung entsteht eine Gesamtkulisse entlang des Binnensees bzw. Steinwarders, welche bereits in Teilen realisiert ist und somit vervollständigt wird.

**Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf Steinwarder 21** (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)

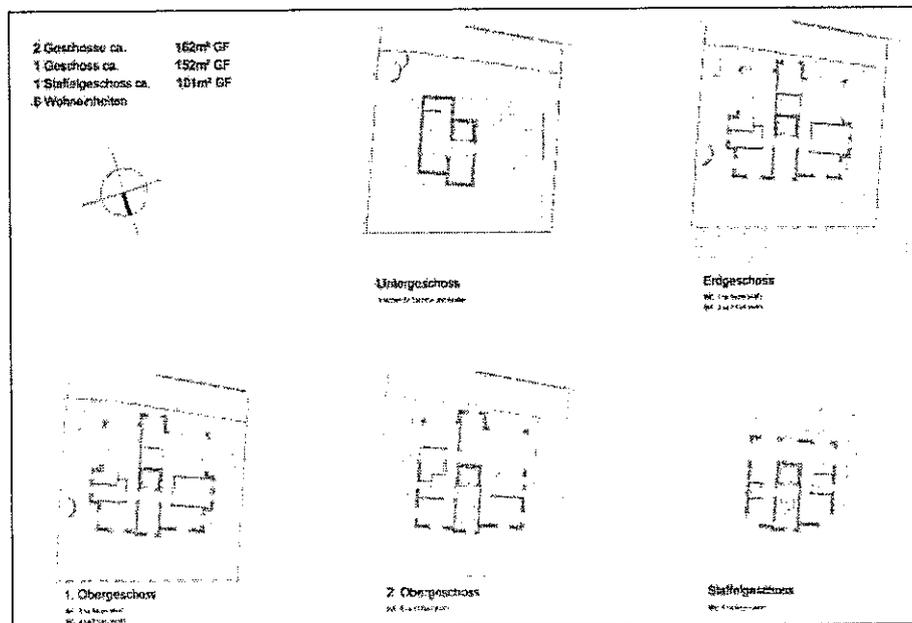


S01 Ferienhausgebiet

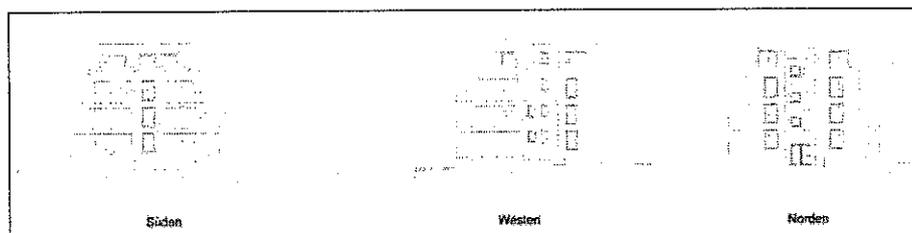
Im S01 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einem Kellergeschoss vorgesehen. Insgesamt können so ca. sechs Wohneinheiten zwischen ca. 50 qm bis ca. 120 qm entstehen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Neben- und Technikräume gewährleistet eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch erst oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

**Abb. 6: Grundrisse, geplantes Gebäude im S01 (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)**



**Abb. 7: Ansichten, geplantes Gebäude im S01 (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)**



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarder. Stellplätze für Anlieger werden auf dem Grundstück selbst entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Steinwarder realisiert. Besucher haben die Möglichkeit gegenüber des Grundstückes auf dem öffentlichen Parkplatz zu parken.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsbereich ist auf Grund des bereits vorhandenen Gebäudes intakt und kann auch für die Neuplanung genutzt werden.

Freiflächen

Die Freiflächen im Planänderungsbereich sollen zur Straße Steinwarder hin teilweise befestigt, ansonsten zum Großteil als Vegetationsflächen mit Rasen und Gehölzen angelegt werden.

## **2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die in der rechtskräftigen Planfassung ausgewiesene Nutzung des Grundstücks als Sondergebiet Kur mit dem besonderen Nutzungszweckes „Restaurant, Hotel“ wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 12 nicht realisiert. Vielmehr wurde in diesem Bereich die Erholung an der Ostsee in Form von Ferienwohnen verfolgt. So wurden auf den Nachbargrundstücken in den letzten Jahren ebenfalls Ferienwohnungen realisiert.

Der Änderungsbebauungsplan setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ fest. Die Nutzungen des Sondergebietes im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Das Baugebiet dient der Erholung und dem Aufenthalt von Feriegästen. Dabei soll das Untergeschoss der Unterbringung von Technik- und Lagerflächen sowie der Erschließung dienen. Darüber liegende Geschosse werden für Ferienwohnungen und die Verwaltungsräume der Ferienwohnanlage zugelassen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Technik- und Nebenräume sowie für die Erschließung ermöglicht eine Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Die Ferienwohnungen kommen dadurch oberhalb der Höhe von +3,50 m ü NHN im Hochwasserrisikogebiet zu liegen. Zur Sicherung dieses Erfordernisses werden die Ferienwohnungen mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 2,8 m ü NHN und für Schlafräume von mindestens 3,5 m ü NHN festgesetzt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gewerbliche Nutzungen mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 2,3 m ü NHN errichtet werden. Die Regelungen bieten eine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken nach Maßgabe des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Weitere Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen können als Abschottung von Eingängen und Fenstern durch Hochwassertüren und -fester oder Dammbalken erfolgen.

Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann durch die getroffenen Festsetzungen erheblich gesenkt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung des GRZ-Wertes definiert. Die Ausweisung entspricht dem geltenden Plan und beträgt GRZ 0,4. Dies liegt nicht über dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12.

Um die im Konzept zum Bebauungsplans Nr. 12. geplante Höhenentwicklung und Abtreppung entlang der Uferlinie des Binnensees realisieren zu können, ist es zwingend notwendig auf dem Baugrundstück drei Vollgeschosse zu realisieren.

Damit sind hinreichend genaue Festsetzungen getroffen, um den angestrebten Charakter im Geltungsbereich zu sichern und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

### **2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer Baukörperausweisung festgelegt, die die Baugrenzen aus dem Ursprungsplan weitgehend aufnehmen. Der Abstand der Baugrenze zum Binnensee wird nicht verändert.

### **2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten als Flächen für Nebenanlagen durch eine Linie umgrenzt. Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze und deren Zufahrten gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Aufgrund der geplanten und bereits realisierten abgetreppten Gebäude, sind auf dem gesamten Grundstück keine freistehenden Carports erlaubt.

### **2.3.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planänderungsbereiches ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gesichert. Sie erfolgt über die Straße Steinwarder. Sie ist öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. nutzbar.

### **2.3.5 Ver- und Entsorgung**

Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Telekommunikation sind direkt von der Straße Steinwarder gewährleistet.

#### **Brandschutz**

Für das Plangebiet liegt ein Feuerlöschnachweis der ZVO Energie GmbH vom 18.01.2017 vor. Dieser bestätigt eine ausreichende Löschwasserversorgung von „über 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. In dem Bereich von 300 m um das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen die geforderte Menge entnommen werden kann, ohne die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beeinträchtigen.

Das Brandschutzkonzept ist in weiteren Planungsschritten zu detailliert und mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

### **2.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Versiegelungen, wie Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten soll dazu beitragen, dass diese Flächen

zumindest teilweise Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen. Sie mindern so negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **2.3.7 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Empfindlich für Lärmimmissionen sind die für den Urlaubsaufenthalt vorgesehenen Ferienwohnungen im Sondergebiet S01. Hier sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nutzungsformen "reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete" von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB zu beachten. Festsetzungen zum Lärmschutz werden auf Grund der Lage des Gebietes für nicht erforderlich gehalten.

### **2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definiert und in den Baulichkeiten umgesetzt werden, die das Plangebiet als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen und in Neuplanungen umgesetzt. In den letzten Jahren wurden diese Festsetzungen jedoch freier und moderner umgesetzt, woran der Bebauungsplan anknüpfen will.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Uferlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Brüstungen und Geländern festgesetzt. Die festgelegte Materialauswahl und der Gestaltungskanon hinsichtlich der zulässigen Farben tragen dazu bei, dass sich die neuen Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und eine einheitliche Anlage entsteht.

Die Uferlinie soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern charakteristische, wieder erkennbare Gestaltung erhalten, somit ist dies auch im Plangebiet festgesetzt. Im Ergebnis entsteht dadurch ein ruhiges, einprägsames Ortsbild, in das sich eventuelle Solarkollektoren mit ihren dunklen Oberflächen harmonisch einfügen.

Für die Fassadengestaltung soll die Farbe Weiß oder ein sandfarbenes Weiß (z.B. RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9001 oder RAL 1013) verwendet werden. Dieser Hauptfarbton wird ebenfalls mit maritimem Ambiente assoziiert.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

## 2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen

Zur Klarstellung und Eindeutigkeit werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

## 2.6 Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m ü NHN und im Einflussbereich des Binnensees und der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

## 2.7 Nachrichtliche Übernahme

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet)**

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländenniveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

## 2.8 Hinweise

### **Hochwasserschutz**

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet ist eine küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz erforderlich.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren ist für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen im Plangebiet sind folgender Regelungen maßgeblich:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,80 m
- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,30 m
- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.

- Bauwerke sind erosions- und auftriebssicher zu gründen.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke).

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung und der küstenschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen und mit Herstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2 – 7 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 21, 31 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 - 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

#### **Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

#### **Schädliche Bodenveränderungen**

Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### **Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen**

Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabenrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

### **3. Ohne Umweltbericht**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt die Grundzüge der vorangegangenen Planungen des Bebauungsplans Nr. 12 nicht. Daher ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Mit Durchführung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,

- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründen keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **4. Durchführung des Bebauungsplans**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Steinwarder 21“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

#### **5. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 01.11.1997 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2016 und durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 05.10.2017 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 29.09.2016.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2016 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2016 bis zum 14.10.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregun-

gen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.10.2017 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

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

Die Stadtvertretung hat am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

### **5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.10.2016 bis zum 14.10.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde 1 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.10.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 10 Stellungnahmen abgegeben.

### **5.2 Änderungen und Anpassungen zum geänderten Entwurf**

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergaben sich Änderungen der Entwurfsfassung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Neben redaktionellen Anpassungen wurde auf Grund der Einlassung des Kreises Ostholstein die Baugebietsart von sonstigem Sondergebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient geändert sowie die Baugrenze zum Binnensee auf die Länge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 verschoben.

Auf Grund der Einlassung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 geändert, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Auf Grund der Änderungen ist eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden beschränkt.

#### **6. Beschluss über die Begründung**

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

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -