

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauWO) (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausbereich)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 10 BauWO) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 BauWO) Geschosshöhe/anzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauWO) Zahl der Stellplätze (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauWO)

Bauweise, überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 25-29 BauWO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2.3 und 4 BauWO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Überschwermetallgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet)

Sonstige Darstellungen ohne Nachzeichner

Landkassierte Grenze des Grundstückes (auch § 61 BImSchG und § 35 LImSchG)

Baugrenze

PLANZEICHNERKÄRUNG FÜR DIE PLANRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauWO) (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausbereich)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 10 BauWO) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 BauWO) Geschosshöhe/anzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauWO) Zahl der Stellplätze (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauWO)

Bauweise, überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 25-29 BauWO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2.3 und 4 BauWO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO)

1. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

2. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

3. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

FRÄMDEBELASTUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2009 (S. 12, 24), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. April 2017 (S. 1) geändert worden ist, ist die bauliche Nutzung im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Auf Grundlage der Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

2) Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

3) Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

Stadt Heiligenhafen

Bebauungsplan Nr. 12

17. Änderung, Steinwarder 21

Entwurf

Fassung zur Stadtverbreiterung 22.06.2017

Planverfasser:

SWIP GmbH

Landschaftsarchitektur, Bauplanung und Medizin

Siedlerweg 10, 18441 Heiligenhafen, 18441 Heiligenhafen, 18441 Heiligenhafen

Telefon: 03831 221 22-22, 03831 221 22-22, 03831 221 22-22

Fax: 03831 221 22-22, 03831 221 22-22, 03831 221 22-22

E-Mail: info@swip.de, info@swip.de, info@swip.de

FRÄMDEBELASTUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2009 (S. 12, 24), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. April 2017 (S. 1) geändert worden ist, ist die bauliche Nutzung im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Auf Grundlage der Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

2) Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

3) Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO)

1. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

2. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

3. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung ist im Festsetzungsplan als "Ferienhausbereich" (§ 10 BauWO) festzusetzen.

PLANZEICHNERKÄRUNG FÜR DIE PLANRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauWO) (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausbereich)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 10 BauWO) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 BauWO) Geschosshöhe/anzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauWO) Zahl der Stellplätze (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauWO)

Bauweise, überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 25-29 BauWO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2.3 und 4 BauWO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Überschwermetallgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet)

Sonstige Darstellungen ohne Nachzeichner

Landkassierte Grenze des Grundstückes (auch § 61 BImSchG und § 35 LImSchG)

Baugrenze

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauWO) (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausbereich)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 10 BauWO) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 BauWO) Geschosshöhe/anzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauWO) Zahl der Stellplätze (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauWO)

Bauweise, überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 25-29 BauWO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2.3 und 4 BauWO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Überschwermetallgefährdetes Gebiet (Hochwasserrisikogebiet)

Sonstige Darstellungen ohne Nachzeichner

Landkassierte Grenze des Grundstückes (auch § 61 BImSchG und § 35 LImSchG)

Baugrenze

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; Stellungnahme vom 10.11.2016</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>Bauleitplanung</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		

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		
1-2	Gewässerschutz				
	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 Trennkantalisation“ (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	Naturschutz 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		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	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.			
	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.	Wird zur Kenntnis genommen.		X
	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-	Wird gefolgt. Die südliche Baugrenze zum Binnensee wird geändert und aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 deckungsgleich in die Planzeichnung der 17. Änderung übernommen.	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	Nein	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.	Wird zur Kenntnis genommen.					X
	Ich bitte daher zu prüfen, ob für das neu geplante Wohngebäude eine Dachbegrünung möglich ist oder in den Randbereichen Eingriffsmöglichkeiten 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 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 Eingriffe 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 vor 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		
1-4	Bauordnung einschließlich Brandschutz Stellungnahme Brandschutzdienststelle 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		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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten.			X
	Die Löschwassermenge muss als Erschließungsmaßnahme im Zuge der Bauleitplanung verbindlich nachgewiesen werden.	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
1-5	Allgemeines				
	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	
	planung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten und an das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) gelangt. 2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de	Wird gefolgt. Das Abwägungsergebnis wird übersandt.	X		
2	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel Stellungnahmen vom 08.11.2016 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.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Stellungnahmen vom 25.11.2016 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-	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.	X		X
		Wird gefolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb der öffentlich geförderten und	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	
	<p>zung auf mind. NHN + 3,0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe - Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen. - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen. - Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern. - Bauwerke sind erosionssicher zu gründen. Flachgründungen ohne Kolktschutz sind nicht zulässig. - Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke <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 „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	
		<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"> - 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, Dammbalken, Sandsäcke).“ <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird daher wie folgt geändert: „Das Sondergebiet S01 "Ferienhausgebiet" dient dem Aufenthalt von Feriegästen. Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dabei 			

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	
	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."	muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens 3,50 m über NHN und der sonstigen Wohnräume bei mindestens 2,80 m über NHN liegen. - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen. - Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen. Die Fußbodenhöhe der Räume mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens 2,30 m über NHN."			
	<u>Hinweise:</u> 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.	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. Wird bereits gefolgt. 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. Dieser Erläuterungstext wird in die Begründung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. 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	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 gefolgt		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.	Wird gefolgt. Der Hinweis zu Schadenersatzansprüche wird in der Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend angepasst.	X		
3	Zweckverband Ostholstein (ZVO) Stellungnahme vom 07.11.2016				
	Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	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 ³ /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 Druckerhöhung-	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/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.“ Die Details bezüglich erforderlicher gesonderter Leistungstests vor Ort werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.			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	
	<p>anlage vorzusehen.</p> <p><u>Weitere Hinweise</u> In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten. 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. 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 /399491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>			
4	<p>Stadt Oldenburg in Holstein Stellungnahme vom 02.11.2016 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>			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	
5	<p>Wassenstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck Stellungnahme vom 18.10.2016</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:</p> <p>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>Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 13.10.2016</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 „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	
	Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com . Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.				
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 18.10.2016				
	Wir bedanken und für die Zusendung der Unterlagen. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser/-wohnungen, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Zuge 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	
8	Handwerkskammer Lübeck Stellungnahme vom 08.11.2016 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	IHK zu Lübeck Stellungnahme vom 16.11.2016 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	Landesplanungsbehörde, Staatskanzlei Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 07.12.2016 Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, in dem Gebiet "Steinwarder 21" ein ca. 0,05 ha großes SO mit der Zweckbestimmung Kur und dem besonderen Nutzungszweck "Ferienwohnungen" auszuweisen, da der ursprüngliche besondere Nutzungszweck "Restaurant/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	
	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) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum 11 (alt).	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	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.	Wird zur Kenntnis genommen. Verweis auf den Umgang mit der Stellungnahme des Kreises Ostholstein (Ziff. 3), vom 10.11.2016.			X
	Ziele der Raumordnung stehen der o. g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. 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). Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 10.11.2016 bitte ich auch im Übrigen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.	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	
	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.	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>Ursula Hellmann – Erbgemeinschaft Jüngling – Stellungnahme vom 22.10.2016</p> <p>Als Erbgemeinschaft haben wir gerade von unseren Eltern Hans und Kathi Jüngling das Reethaus am Steinwarder 23-25 übernommen. Es ist von unseren Großeltern 1924 errichtet worden. Die Bekanntmachung eines ziemlich großen Bauprojektes neben unserem Haus hat uns vor Augen geführt, daß unsere Feniegänge im kommenden Jahr mit einem recht hohen Geräuschpegel, Abschattungen und Sicht Einschränkungen zu rechnen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Wirksamkeit eines ziemlich großen Bauprojektes neben unserem Haus hat uns vor Augen geführt, daß unsere Feniegänge im kommenden Jahr mit einem recht hohen Geräuschpegel, Abschattungen und Sicht Einschränkungen zu rechnen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wer Baustellen betreibt, hat nach § 22 Bundes-Immissionschutzgesetzes dafür zu sorgen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. <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 Überschreitungen der genannten Richtwerte stellen Ordnungswidrigkeiten dar, denen mit dem Ordnungsrecht begegnet werden kann.</p>			X
	<p>Wirksamkeit eines ziemlich großen Bauprojektes neben unserem Haus hat uns vor Augen geführt, daß unsere Feniegänge im kommenden Jahr mit einem recht hohen Geräuschpegel, Abschattungen und Sicht Einschränkungen zu rechnen haben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Prüfung einer prinzipiellen Möglichkeit der Schädigung von Gebäuden in der Nachbarschaft ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. 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	

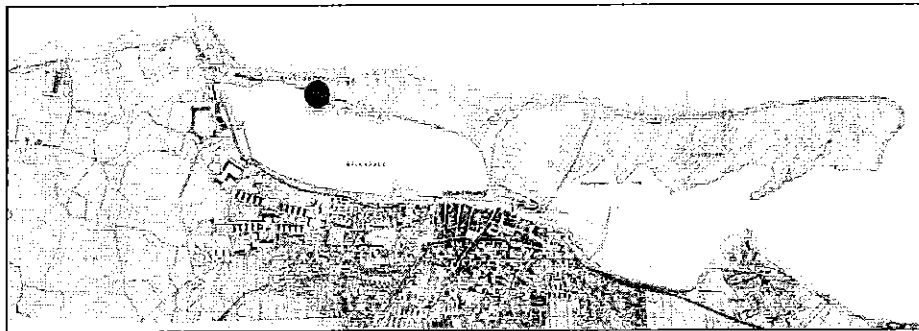
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwärd 21“
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
 22.05.2017

		<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 verlangt 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 erforderlichlich 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

1. Planungsgegenstand	1
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 Schutzgebietssystem 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
2. Planinhalt und Abwägung	10
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
3.	Ohne Umweltbericht	18
4.	Durchführung des Bebauungsplans	19
5.	Verfahren	19
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	20
5.2	Änderungen und Anpassungen zum geänderten Entwurf	20
6.	Beschluss über die Begründung	21

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

