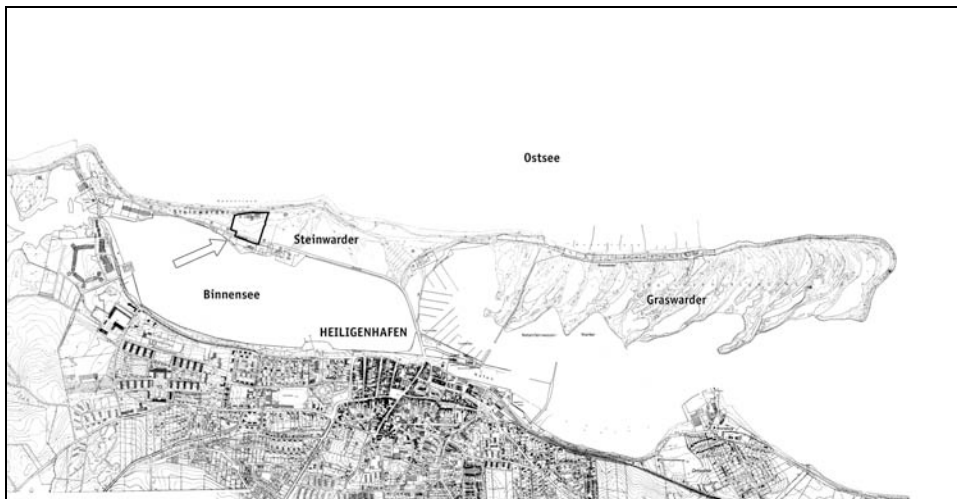


# Stadt Heiligenhafen

## B-Plan 12, 9. Änderung "Dünenpark"

### Begründung



#### Verfahrensstand

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- 1. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- 1. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- 2. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- 2. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- 3. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Genehmigung, Bekanntmachung (§ 10 (2) und (3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 12, 9. Änderung "Dünenpark"  
Begründung

Auftraggeber

HVB  
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe  
Am Jachthafen 4a  
23774 Heiligenhafen

07.10.2010

Planverfasser

Seebauer | Wefers und Partner GbR  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
Dipl.-Ing. Birgit Klimek



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Einleitung .....	1
1.1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	1
1.1.2	Rechtsgrundlagen .....	2
1.1.3	Umweltprüfung .....	2
1.1.4	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.1.5	Eigentumsverhältnisse .....	4
1.2	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....	5
1.2.1	Landesraumordnungsplan .....	5
1.2.2	Regionalplan .....	5
1.2.3	Flächennutzungsplan .....	5
1.2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	8
1.3	Fachliche Vorgaben .....	10
1.3.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 .....	10
1.3.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz .....	10
1.3.3	Baumschutz .....	11
1.3.4	Wasserschutzgebiete .....	12
1.3.5	Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste .....	12
1.3.6	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet .....	12
1.3.7	Schutzstreifen an Gewässern .....	14
1.3.8	Wald .....	14
1.4	Städtebauliche Situationsanalyse .....	15
1.4.1	Historische Entwicklung .....	15
1.4.2	Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur .....	15
1.4.3	Verkehr .....	16
1.4.4	Technische Infrastruktur .....	16
1.4.5	Weitere Situationsdaten .....	16
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>17</b>
2.1	Planungsziele .....	17
2.1.1	Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten .....	17
2.2	Städtebauliches Konzept .....	20
2.3	Betreiberkonzept .....	27

2.4	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	27
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	27
2.4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	30
2.4.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	31
2.4.4	Verkehrerschließung .....	32
2.4.5	Ver- und Entsorgung .....	33
2.4.6	Grünflächen .....	35
2.4.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
2.4.8	Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	36
2.4.9	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	36
2.4.10	Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	36
2.4.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	37
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	38
2.6	Kennzeichnung .....	39
2.7	Nachrichtliche Übernahme .....	39
2.8	Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter .....	40
2.9	Hinweise .....	40
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>43</b>
3.1	Einleitung .....	43
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	43
3.1.2	Projektwirkungen .....	45
3.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	46
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	48
3.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	48
3.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt .....	49
3.2.3	Auswirkungen auf den Boden .....	64
3.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	66
3.2.5	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	70
3.2.6	Auswirkungen auf die Landschaft .....	72
3.2.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	76
3.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	79
3.2.9	Wechselwirkungen .....	80

3.3	Eingriffsregelung .....	81
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung .....	81
3.3.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen .....	82
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	83
3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	87
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	88
3.5	Zusätzliche Angaben .....	90
3.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	90
3.5.2	Hinweise zu Schwierigkeiten .....	91
3.5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	91
3.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	92
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>94</b>
4.1	Bodenordnung .....	94
4.2	Haushaltsrechtliche Auswirkungen, Kosten und Finanzierung .....	94
4.3	Durchführung .....	94
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>95</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>96</b>
6.1	Förmliches Verfahren .....	96
6.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung .....	97
6.3	Entwurfsplanung .....	98
6.4	1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	98
6.5	1. Entwurfsüberarbeitung .....	98
6.6	2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	100
6.7	2. Entwurfsüberarbeitung .....	100
6.8	3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	101
6.9	Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss .....	101
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>103</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>104</b>

<b>9.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>108</b>
9.1	Gründzüge zum Betreiberkonzept	
9.2	Gestattungsvertrag zum Ausgleich über die Ökokontofläche ÖK-39 "Beckmissen" der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein	
9.3	Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit und Tourismusberatung, 2008)	
9.4	Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagnischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie), (Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2008)	

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebietes in Heiligenhafen.....	3
Abb. 2:	Geltungsbereich.....	4
Abb. 3:	Planauszug der 11. Änderung des FNP .....	6
Abb. 4:	Planauszug der 27. Änderung des FNP (im Verfahren).....	7
Abb. 5:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 7. Änderung .....	8
Abb. 6:	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 27.08.2008).....	11
Abb. 7:	Ansicht Strandversorgung mit Terrassen, Vorentwurfsplanung (© Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten) .....	22
Abb. 8:	Ansicht Ferienwohnungen, Vorentwurfsplanung (© Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten) .....	23
Abb. 9:	Konzept Querschnitt Wege A und C.....	24
Abb. 10:	Städtebauliches Konzept (Stand 01.09.2009) (© Seebauer, Wefers und Partner GbR Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten).....	26
Abb. 11:	Anfahrt Feuerwehr.....	33
Abb. 12:	Biotope - Bestand .....	55
Abb. 13:	Biotope - Bewertung .....	57
Abb. 14:	Lage der gemeindeeigenen Ökokontofläche außerhalb des Geltungsbereiches.....	86



**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan 12, 7. Änderung (BESTAND nach Planungsrecht) .....	9
Tab. 2:	Flächenbilanz B-Plan 12, 9. Änderung (PLANUNG) .....	44
Tab. 3:	Bewertungsklassen der Biotope .....	49
Tab. 4:	Biotoptypen im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungs- plans Nr. 12 "Dünenpark" der Stadt Heiligenhafen .....	51
Tab. 5:	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	87



**Begründung  
zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen  
im Teilbereich "Dünenpark"**

**1. Planungsgegenstand**

**1.1 Einleitung**

**1.1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Im Bereich Dünenpark bestehen derzeit städtebauliche Missstände, bedingt durch Leerstand und die völlig heruntergewirtschafteten Angebote für Gastronomie und Strandversorgung.

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

Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes, in der Nähe des Strandes, sollen qualitätvolle Einrichtungen für Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen entstehen. Wesentlich ist hierbei eine Ausbaumöglichkeit in die Höhe, um Blickbeziehungen über den Dünenriegel hinweg zur Ostsee zu ermöglichen. Durch Neuordnung der Strandversorgungseinrichtungen in einer halbrunden Bauform mit zur Ostsee hin ausgerichteten Dachterrassen soll eine neue städtebauliche Figur entstehen, die um einen Platz südlich der DLRG-Rettungswache gruppiert wird. Der Rückbau wurde bei den durch die Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG. aufgekauften Gebäuden inzwischen bereits weitgehend durchgeführt.

Inzwischen wurde die Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG aufgelöst und die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB) als Rechtsnachfolger bestimmt.

Im südlichen Teil des Planänderungsgebietes, zwischen der Straße Steinwarder und dem Unteren Promenadenweg, sollen ca. 40 - 50 Ferienwohnungen in einem halbkreisförmigen Baukörper entstehen. Sie sollen in der Bauhöhe zu den südlich der Straße gelegenen Appartementblöcken vermitteln.

Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden, weshalb die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Zusammen mit dem Beschluss über die 27. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen in ihrer Sitzung am 29.06.2006 beschlossen, dass für diejenigen Bauvorhaben, die kurzfristig realisiert werden sollen, Bebauungspläne aufgestellt werden können.

### **1.1.2 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H., S. 6) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### **1.1.3 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung der Bebauungsplan-Änderung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

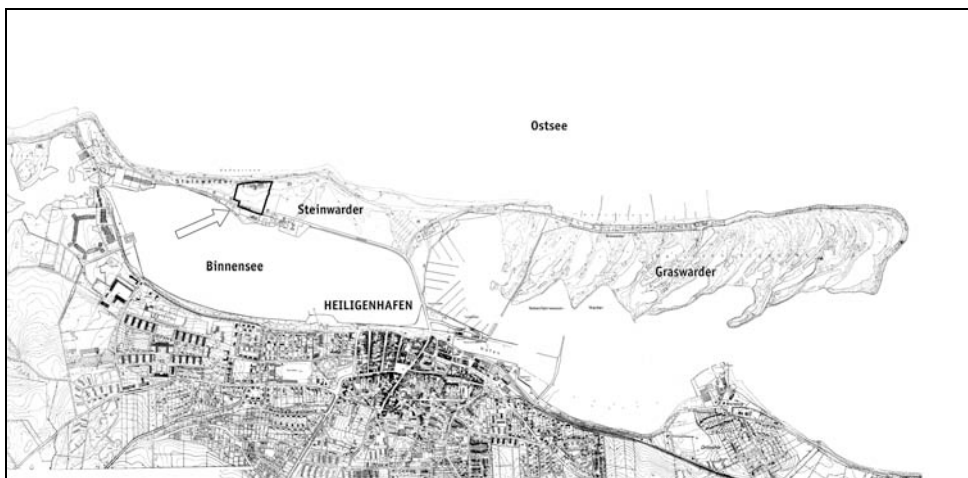
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht zur Bebauungsplan-Änderung ist Bestandteil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sind in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 1.1.4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grünflächen, Promenadenwege und Bauflächen zur Strandversorgung im Bereich des "Dünenparks".

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen**



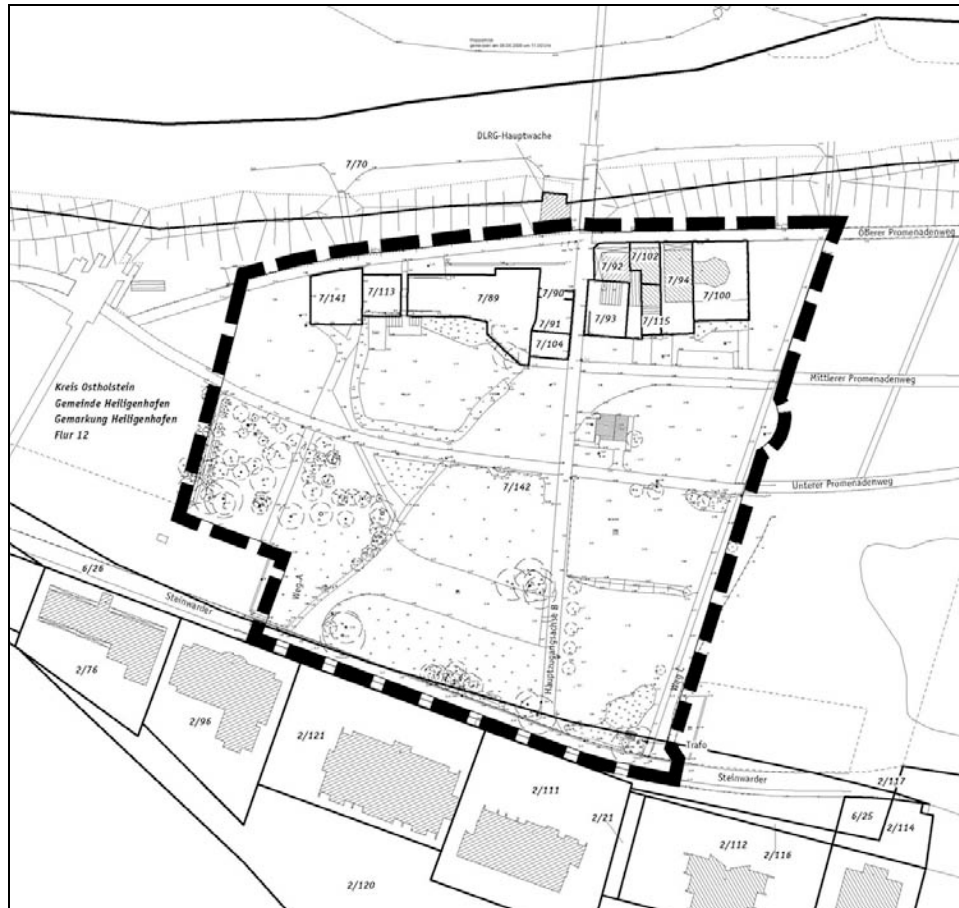
Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 7/141, 7/113, 7/89, 7/90, 7/91, 7/104, 7/92, 7/93, 7/102, 7/115, 7/94 und 7/100 (alle vollständig), 7/142 (teilweise) und 6/26 (teilweise).

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Dünenflächen und die DLRG-Rettungswache nördlich des Oberen Promenadenweges,
- im Osten durch Spielplatzflächen und die naturnahen Flächen des "Natureums"
- im Süden durch die Straße Steinwarder, die bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich liegt,
- im Westen durch die Stellplatzflächen nördlich der Straße Steinwarder gegenüber dem Flurstück 2/96 sowie Grünflächen der Strandpromenade.

**Abbildung 2: Geltungsbereich**



### **1.1.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) sowie im nordöstlichen Bereich in Privateigentum.

## **1.2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.2.1 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.

### **1.2.2 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.

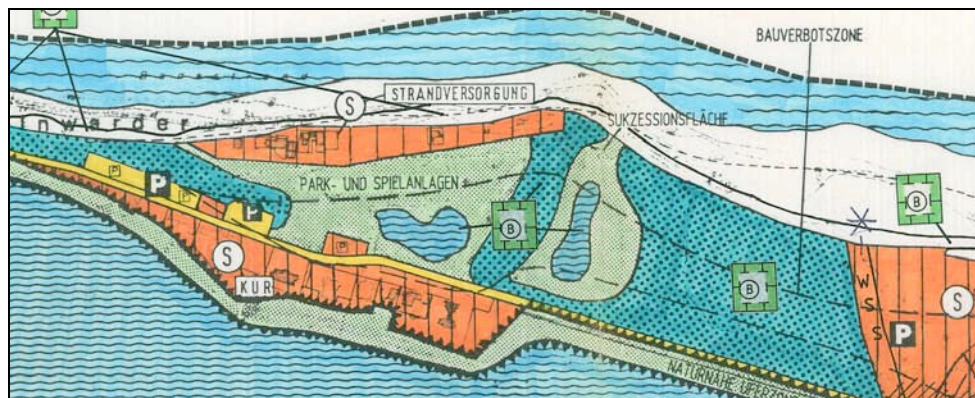
Bei Vorhaben privater und öffentlicher Planungsträger in diesen Bereichen ist in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

### **1.2.3 Flächennutzungsplan**

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

Danach werden im Planänderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB derzeit Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Strandversorgung" und "Stellplatz Kur" sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz dargestellt. Für die Grünflächen wird die Zweckbestimmung Park- und Spielanlagen festgelegt. Die Straße Steinwarder wird als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

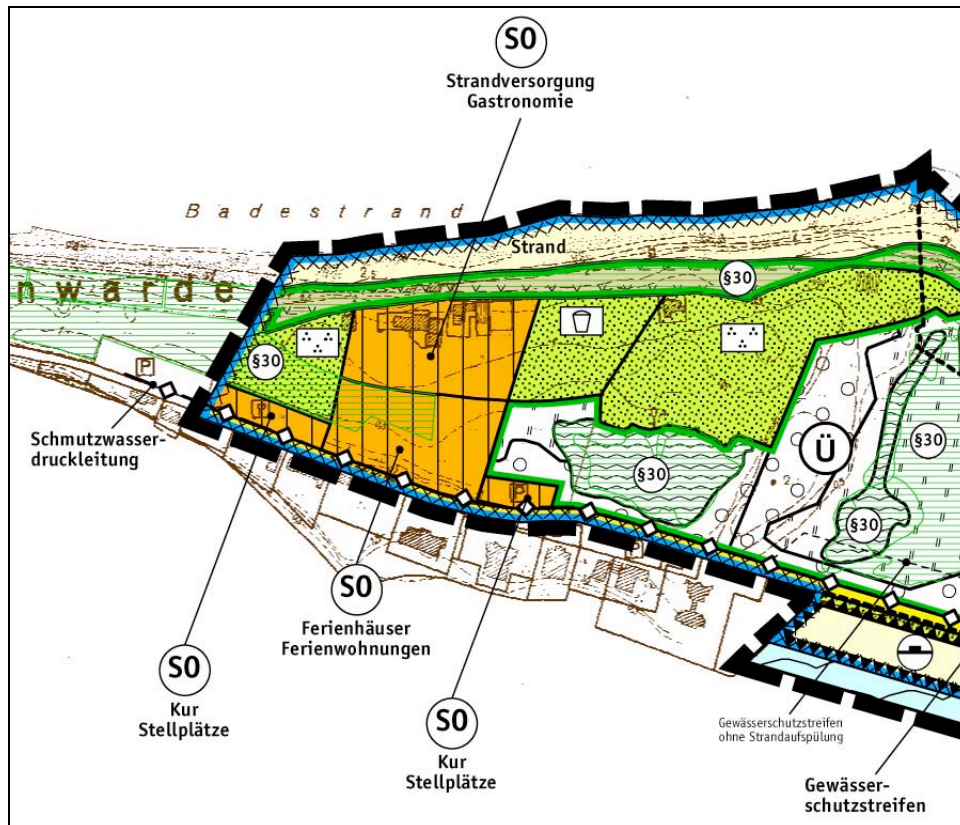
**Abbildung 3: Planauszug der 11. Änderung des FNP**



Für den Flächennutzungsplan wird derzeit die 27. Änderung durchgeführt, die auch den Bereich Dünenpark umfasst, und die Anpassung der Flächennutzungsausweisungen für die Sondergebiete Strandversorgung und Ferienwohnungen an das verfolgte städtebauliche Konzept vornimmt (vgl. Abb. 4).



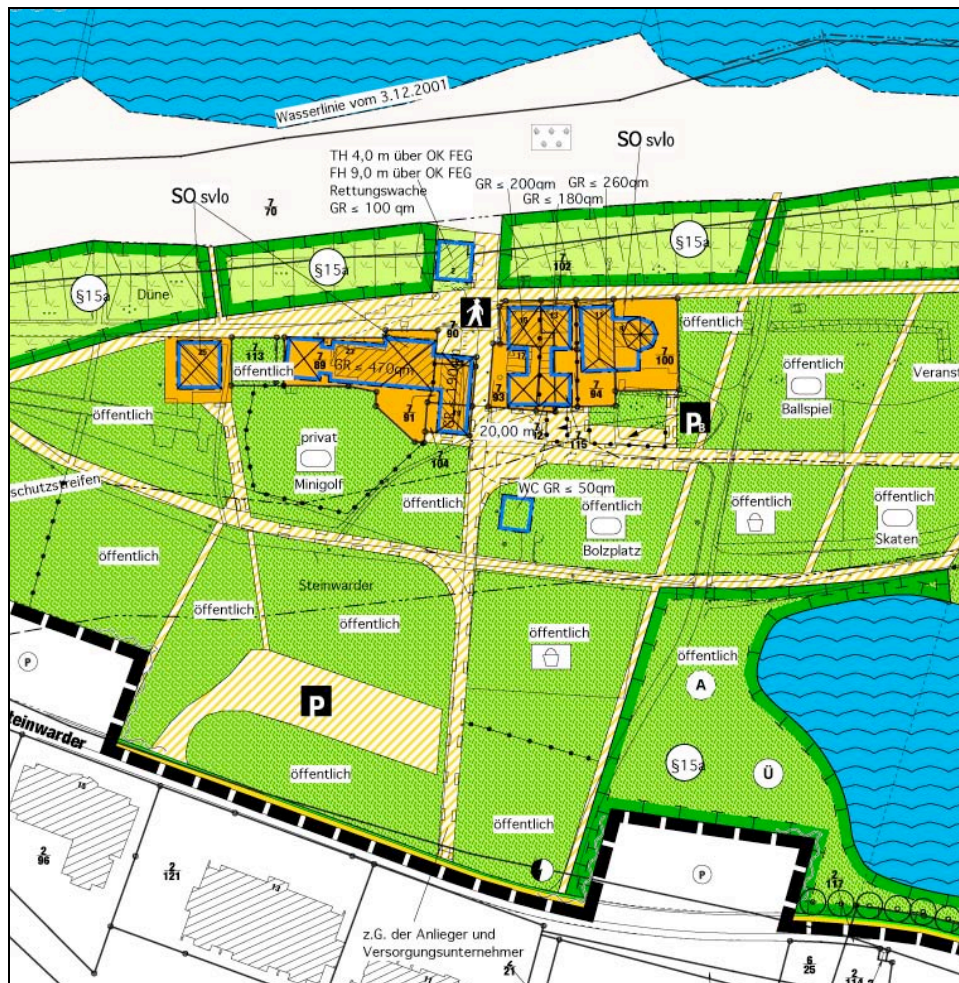
Abbildung 4: Planauszug der 27. Änderung des FNP (im Verfahren)



### 1.2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde am 13. Februar 2002 bekannt gemacht und trat am Tage nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 7. Änderung



Der bisher gültige Bebauungsplan regelt die Nutzung und Bebaubarkeit der Sondergebiets-Grundstücke nahe des Strandes. Weiterhin sind die öffentlichen Promenadenwege, eine Parkplatzfläche, Grünflächen- und Spielplatzangebote festgesetzt.

In dem jetzt zur Änderung vorgesehenen Teilbereich besteht bisher nach Planungsrecht die in Tabelle 1 dargestellte Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

**Tabelle 1: Flächenbilanz B-Plan 12, 7. Änderung  
(BESTAND nach Planungsrecht)**

<b>BESTAND Flächennutzung (nach Planungsrecht)</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in % des Plangebietes</b>
SO Strandversorgung, Bebauung (GR) <i>(zukünftig S01)</i>	810	3,5 %
SO Strandversorgung, Nebenanlagen	470	2,1 %
SO Strandversorgung, Bebauung (GR) <i>(zukünftig S03 und Platzfläche)</i>	200	0,9 %
SO Strandversorgung, Nebenanlagen	155	0,6 %
SO Strandversorgung, Bebauung (GR) <i>(zukünftig S04)</i>	180	0,8 %
SO Strandversorgung, Nebenanlagen	110	0,5 %
SO Strandversorgung, Bebauung (GR) <i>(zukünftig S05)</i>	260	1,1 %
SO Strandversorgung, Nebenanlagen <i>(<sup>1</sup>/<sub>2</sub> GR)</i>	130	0,6 %
SO Strandversorgung, Freiflächen	325	1,4 %
Verkehrsfläche, Straße Steinwarder	535	2,3 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.190	22,6 %
Grünflächen, Bebauung WC (GR) <i>(zukünftig S02)</i>	50	0,2 %
Grünflächen, Nebenanlagen (Minigolf) <i>(zukünftig S01)</i>	110	0,5 %
Grünflächen, Frei- und Spielflächen	14.460	62,9 %
<b>Summe BESTAND Plangebiet</b>	<b>22.985</b>	<b>100 %</b>

### **1.3 Fachliche Vorgaben**

#### **1.3.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000**

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

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

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

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

##### (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.

Gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und gemäß § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Diese Verträglichkeitsprüfung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführt. Für die Planung im Bereich Dünenpark wurde festgestellt, dass die oben genannten FFH-Gebiete und das europäische Vogelschutzgebiet selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend sind hierfür unter anderem die heute bereits vorhandene, intensiv durch Erholungsflächen und Bebauung geprägte Nutzungsstruktur sowie die Lage des Plangebietes außerhalb der oben genannten Gebiete.

#### **1.3.2 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz**

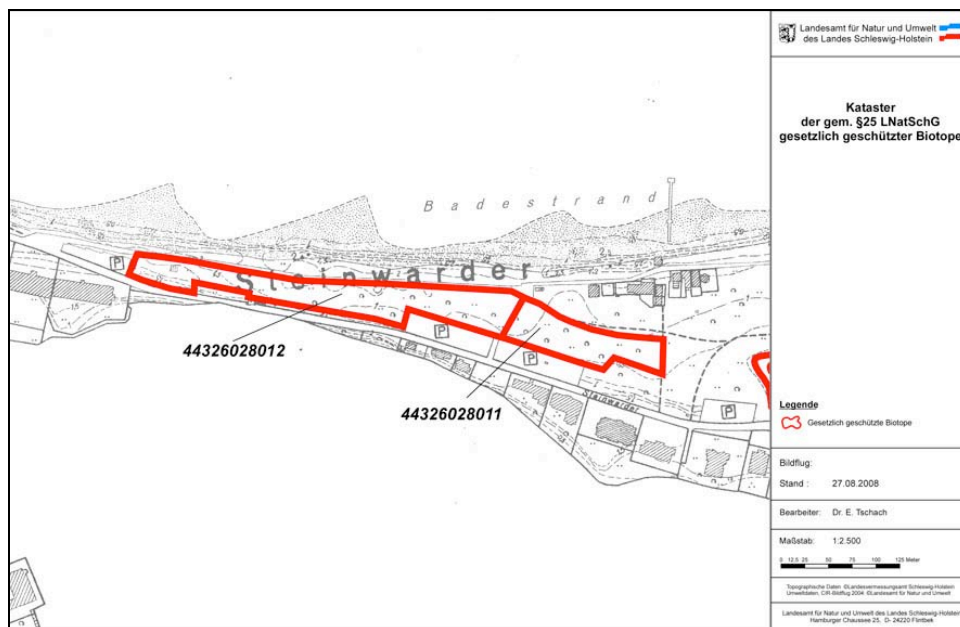
Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bestimmte Biotop unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen

im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Mit Schreiben des LANU vom 27.08.2008 erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Planbereich, damals noch gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein. Danach sind die Freiflächen zwischen dem Parkplatz an der Straße Steinwarder und dem Unteren Promenadenweg aufgrund ihrer geologischen Entstehung als Strandwall und damit als geschütztes Biotop einzuordnen. Diese Ausgrenzung wurde im weiteren Verfahren derart beachtet, dass Baukörperausweisungen aus dem geschützten Biotop herausgenommen wurden.

Befreiungen vom oben genannten Verbot konnten gemäß § 64 LNatSchG zugelassen werden. Für erforderliche Verkehrsflächenausweisungen im Bebauungsplan, die gesetzlich geschützte Biotope überplanen, wurde die In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den Verboten des § 25 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und mit Schreiben vom 27.08.2009 in Aussicht gestellt.

**Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 27.08.2008)**



### 1.3.3 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. Für das Beseitigen

geschützter Bäume ist ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln. Anpflanzungen, die gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

#### **1.3.4 Wasserschutzgebiete**

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

#### **1.3.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste**

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden, von denen unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können.

#### **1.3.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 08.01.2008, 03.11.2009 und 20.07.2010 sind Gebiete unterhalb der Höhenlinie von +3,50 m NHN (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee), die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +0,52 m NHN und +2,05 m NHN, mit Hochpunkten außerhalb des Plangebietes auf den Dünenkämmen von +3,50 m NHN, gehört das Plangebiet zu diesem durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Zum Hochwasserschutz nennt § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Gemäß § 31c Abs. 2 WHG werden für überschwemmungsgefährdete Gebiete die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Überschwemmung im Landesrecht geregelt. Aufgrund der Überflutungsgefahr im Plangebiet sind die Vorschriften der §§ 31a-d WHG

und der §§ 57-59a Landeswassergesetz (LWG) bei der Planung zu berücksichtigen. Sofern die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel,- Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

### **1.3.7 Schutzstreifen an Gewässern**

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

Die Regelung entfaltet mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes nur noch Wirkung im Außenbereich, d.h. ist für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. für beplante Bereiche gemäß § 30 BauGB nicht mehr anzuwenden. Da es sich bei der Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, d.h. eines beplanten Bereiches nach § 30 BauGB, handelt, sind im Geltungsbereich keine Schutzstreifen an Gewässern mehr zu beachten und werden daher im Vergleich zu vorangegangenen Planständen auch nicht nachrichtlich übernommen.

### **1.3.8 Wald**

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind nicht als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Es handelt sich um Gehölzbestockungen öffentlicher Grünflächen. Die rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen setzt die Freiflächen als öffentliche Grünflächen und nicht als Wald fest.



## **1.4 Städtebauliche Situationsanalyse**

### **1.4.1 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.

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

Ein Strandzuwachs ist derzeit in etwa zwischen dem Küstenvorsprung des östlichen Steinwarders (nahe dem heutigen Lokal "Muschel", Strandpromenade Nr. 3) und dem knapp 700 m weiter ostwärts befindlichen Ende der Strandpromenade am Graswarderansatz zu beobachten sowie an der Graswarderspitze.

Im Jahr 2007 erfolgte eine Strandaufspülung im Bereich westlich der DLRG-Rettungswache, um den Badestrand, der nach dem Novemberhochwasser 2006 stark aufgezehrt war wieder auf eine Breite von etwa 30 –40 m zu erweitern.

Im Jahr 2008 / 2009 erfolgte zur Verbesserung des Küstenschutzes eine Ergänzung und damit Vervollständigung des Dünenfuß-Deckwerks auf dem Steinwarder. Parallel wurde am Strandzugang bei der DLRG-Rettungswache ein Damm-balkenverschluss errichtet.

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

Der Planänderungsbereich umfasst den Dünenpark mit öffentlichen Grünflächen, Spielplatzflächen und den Gebäuden zur Strandversorgung um die DLRG-Rettungswache. Der Bereich wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet. Nahe der Straße Steinwarder liegt ein öffentlicher Parkplatz im Planänderungsbereich.

Die vorhandenen Gebäude zur Strandversorgung sind derzeit bzw. waren eingeschossig. Sie sind inzwischen teilweise bereits zurückgebaut.

Die Hauptwege und Platzflächen sind gepflastert, die Parkplatzfläche und Nebenwege sind geschottert bzw. als wassergebundene Wegedecken ausgeführt.

Die Grünflächen sind als Bolzplatz, Spielplatz und durch eine Minigolfanlage genutzt. Hier herrschen Rasenflächen vor. Um den öffentlichen Parkplatz nahe der Straße Steinwarder existieren einige Gehölzbestände, die vorwiegend durch Hybrid-Pappeln geprägt sind und auf Anpflanzungen zurückgehen.

Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein als Strandsee einzustufendes Kleingewässer.

### **1.4.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Steinwarder und die für Anlieger befahrbaren Wege in der Grünanlage. Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Besucher des Strandes mit etwa 40 Pkw-Stellflächen.

### **1.4.4 Technische Infrastruktur**

Die Anlagen im Plangebiet sind an die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen. Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Im südöstlichen Planbereich liegt nahe der Straße Steinwarder eine Trafostation.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt überwiegend durch oberflächliche Versickerung über die Vegetationsflächen, stellenweise über Versickerungsschächte.

Entlang der Strandpromenadenwege ist eine Beleuchtung installiert. Weiterhin existieren im Plangebiet Telekommunikationsleitungen und öffentliche Telefonzellen.

### **1.4.5 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 nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung zu empfehlen.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Missstände im Bereich Dünenpark, die durch Leerstand und heruntergewirtschaftete Angebote für Gastronomie und Strandversorgung derzeit vorliegen, zu beheben und qualitätvolle neue Einrichtungen für Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen zu schaffen.

Dazu gehört eine Anpassung der Bauhöhen der geplanten Gebäude, um in Zukunft Blickbeziehungen über den Dünenriegel hinweg zur Ostsee zu ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der Anhebung der nutzbaren Räume das Ziel verfolgt, einen besseren Hochwasserschutz zu gewährleisten, indem auf Erdgeschosebene hauptsächlich Stellplätze unter den Gebäuden untergebracht werden, während die Hauptnutzung ins 1. Obergeschoss verlagert wird.

Für die Strandversorgungsflächen mit Bestandsnutzung wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen.

Der Strandversorgungsbereich im mittleren Strandabschnitt wird durch diese Maßnahmen aufgewertet und gleichzeitig städtebaulich neu geordnet.

Eine weitere Stärkung dieses touristisch bedeutenden Bereiches soll durch die Entwicklung von hochwertigen Ferienwohnungen erfolgen, die zwischen der Straße Steinwarder und dem Strandversorgungszentrum entstehen sollen. Sie vermitteln zu den südlich der Straße Steinwarder bereits vorhandenen Apartmenthäusern, die auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine städtebauliche Unterstützung des Strandversorgungszentrums angestrebt.

Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer, qualitativ hochwertiger Ferienhaus- und Ferienwohnungsangebote für die Stärkung des Tourismus in Heiligenhafen, die Gewinnung neuer Gästegruppen und damit eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird im Erläuterungsteil zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargelegt. Im folgenden werden hierzu auch die Ergebnisse einer Studie vom August 2008 zu den geplanten Beherbergungskapazitäten wiedergegeben.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Gestaltung der Baulichkeiten und der Freiflächen sowie die Umsetzung von notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

#### **2.1.1 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten**

Im August 2008 erfolgte durch die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG eine Untersuchung und Beurteilung zu den in Heiligenhafen geplanten Beherber-

gungskapazitäten. Die Bewertung der Marktentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

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

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

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

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Hotelmarkt:

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

Die Marktanalyse für Heiligenhafen zeigt, dass

- seit 2001 die Anzahl der Anbieter und der Betten im regionalen Vergleich überdurchschnittlich zurückgegangen ist.

- Bezogen auf die Betriebsarten ist der Anteil der Ferienwohnungen überrepräsentiert, während der Anteil an Vollhotels und Ferienhäusern deutlich unter dem der Vergleichsregionen/-orte liegt.
- Insgesamt entspricht die Beherbergungsstruktur überwiegend nicht mehr den heutigen Gästeansprüchen und Markterfordernissen (geringer Klassifizierungsanteil, überwiegend kleine 1-2 Raum Ferienwohnungen, hoher Anteil von Privatvermietern).

Als Handlungsbedarf für Heiligenhafen wird die Entwicklung höherwertiger Beherbergungsbetriebe herausgestellt:

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

Als Standort für neue Beherbergungsbetriebe empfiehlt das Gutachten:

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

Hinsichtlich der Kapazitäten trifft das Gutachten folgende Aussagen:

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

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

- Die beschriebenen Anlagen, die sich in der Region zur Zeit im Bau befinden oder deren Planungen weit fortgeschritten sind, werden zu einem Kapazitätsausbau von insgesamt ca. 3.650 Betten führen (inkl. der 1.000 Betten in Heiligenhafen).
- Hiervon entfallen ca. 750 Betten auf Hotelbetriebe und 2.900 auf Ferienwohnungen/-häuser.
- Der Bettenanteil im Segment Hotels in Ostholstein liegt unter dem von Schleswig-Holstein (Ostholstein: 14%, Schleswig-Holstein: 19%). Durch die 750 Betten würde die Hotelbettenkapazität in Ostholstein um 2% von 7.125 Betten auf 7.875 Betten steigen.
- Die rund 2.900 Betten im Bereich der Ferienwohnungen würden das Angebot im Bereich der gewerblichen Betten in Ostholstein um ca. 10% von 28.354 Betten auf 31.254 Betten erweitern.
- Angesichts des Marktaustritts nicht mehr zeitgemäßer Betriebe (in den letzten 6 Jahren ist der Bettenbestand allein in Großenbrode und Heiligenhafen um ca. 1.000 Betten zurückgegangen), den steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sowie der generellen Ausrichtung des Landes auf den Qualitätstourismus wird der Ausbau der Kapazitäten als marktgerecht bewertet.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Im Verlauf der Diskussion wurden verschiedene städtebauliche Szenarien entwickelt, die sich ursprünglich noch näher an den derzeit vorhandenen Baustrukturen orientierten. Schließlich wurde jedoch ein weiteres Festhalten an den alten Strukturen und damit auch eine Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten zugunsten eines neuen Konzeptes aufgegeben. Dem nun verfolgten städtebaulichen Konzeptansatz liegt eine Architekturvorbereitung zu Grunde.

Das städtebauliche Konzept sieht die Einordnung von zwei Gebäudekomplexen in den Bereich der Parkanlagen des Dünenparks vor, die einerseits Strandversorgungsangeboten und andererseits Ferienwohnungen dienen sollen. Die Baukörper sollen sich in das in den Jahren 2002 bis 2003 neu gestaltete Wegenetz der Promenaden und Strandzugangachsen einordnen. Die Nord-Süd-gerichtete Hauptzugangsachse zum Strand auf Höhe der DLRG-Rettungswache bleibt auch für die Neubebauung die zentrale Achse.

Die Planung sieht beidseitig der Hauptzugangsachse um einen halbkreisförmigen Platz südlich der DLRG-Rettungswache die Entwicklung von Baukörpern für Anlagen der Strandversorgung und Gastronomie zwischen dem Oberen und dem Unteren Promenadenweg vor.

### Strandversorgung

Die im nordöstlichen Teil liegenden Bestandsgebäude werden als Strandversorgungsgebiete S03, S04 und S05 in das städtebauliche Konzept integriert. Sie bilden zusammen mit dem neuen westlichen Strandversorgungsgebiet S01 die 1. Baureihe unmittelbar hinter den Dünen.

Das neue östliche Strandversorgungsgebiet S02 bildet die 2. Baureihe hinter den bestandsgenutzten Gebäuden. Es ergänzt die Platzeinfassung. Damit auch hier ein Strand- und Ostseebezug hergestellt werden kann, wird eine höhere Geschossigkeit zugewiesen. Die Bebauungshöhe vermittelt gleichzeitig zu der 3. Baureihe der geplanten Ferienwohnungen.

Die neuen Strandversorgungseinrichtungen im S01 und S02 sind zukünftig im 1. Obergeschoss zugelassen und sollen in dieser Ebene über großzügige, zur Ostsee hin ausgerichtete Terrassenflächen verfügen. Die Erdgeschossenebene und damit auch die Flächen unter den Terrassen werden für Stellplatzflächen/Garagen und notwendige Nebenanlagen genutzt. Nur eine untergeordnete Flächengröße von jeweils 25 m<sup>2</sup> soll in den Baugebieten S01 und S02 auch im Erdgeschoss entlang der Hauptzugangsachse B für Läden zugelassen werden.

So entsteht in den neuen Strandversorgungsgebieten S01 und S02 eine Abfolge von Aufenthalts- und Aktionsflächen, angefangen bei der gerundeten Platzfläche, die sich den Spaziergängern und Radfahrern vom Promenadenweg aus eröffnet, über Treppen, Sitzstufen und eine Rampe, die zu den Terrassen aufsteigen sowie den Terrassenflächen selbst, die im Halbkreis um den Platz liegen und den Ausblick auf die Ostsee zulassen.

Pavillonartige Bauten sind auf der Terrassenfläche locker gruppiert und nehmen verschiedene Nutzungen wie Gastronomie, Imbiss, Bistro, Läden, Galerien oder auch Mehrzweckräume auf (vgl. Abb. 7). An der südlichen Gebäudekante sollen auch Aufzüge integriert werden, um einen barrierefreien Zugang zur Terrassenebene zu gewährleisten. Zum Unteren Promenadenweg wird eine dichtere Stellung der Gebäude bzw. eine zusammenhängende Gebäudekante angestrebt, um eine Abschirmung der Geräuschemissionen aus dem Strandversorgungsbereich zu dem südlich geplanten Bereich mit Ferienwohnungen zu erreichen.

Für die Strandversorgungsflächen S03, S04 und S05 mit Bestandsnutzung wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen. Damit besteht auch für diese Baugebiete die Option einer hochwassersicheren Neuanlage, der derzeitige ebenerdige Bestand kann jedoch auch weitergenutzt und im Rahmen der Festsetzungen ebenerdig um- oder neugestaltet werden. Bei einer ebenerdigen Nutzung bleibt die Option die Dachfläche für eine Dachterrasse zu nutzen. Der Hochwasserschutz bleibt damit deutlicher in der Verantwortung der Eigentümer. Dies ist für die dort stattfindende gewerbliche Nutzung vertretbar, weil die Nutzer von vor Ort kommen, die Situation kennen und reagieren können, um Sachschäden zu vermeiden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenverschlusses für den Strandzugang an der DLRG-Rettungswache ist die Gefährdungslage zudem gemindert worden.

**Abbildung 7: Ansicht Strandversorgung mit Terrassen, Vorentwurfsplanung  
(© Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten)**



### Ferienwohnungen

Die geplanten Ferienwohnungen in den Sondergebieten S06 und S07 werden in einer 3. Baureihe ebenfalls halbkreisförmig um den Strandversorgungsbereich angeordnet. Sie liegen zwischen dem Unteren Promenadenweg und der Straße Steinwarder. Die Bebauung beachtet hierbei die als geschütztes Biotop ausgewiesenen Flächen, so dass ein Großteil des südwestlichen Grundstücks als Freifläche erhalten bleibt.

Die Entwicklung neuer, hochwertiger Ferienwohnungen an diesem Standort ist sinnvoll, weil die geplante Bebauung hier sowohl durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohnungsgebäude südlich der Straße Steinwarder als auch durch die bauliche Vorprägung des Strandversorgungsbereiches städtebaulich eingebunden werden kann.

Die geplante Bauhöhe lässt hier die Entwicklung von 3 Obergeschossen zu, wodurch die Anlage in der Höhenabfolge zu den südlich der Straße liegenden vier- bis sechsgeschossigen Apartmenthäusern vermittelt, gleichzeitig aber doch niedriger und im Rahmen der Höhe vorhandener Bäume verbleibt, die auf den Grundstücken und den Grünflächen vorhanden sind und erhalten werden sollen.



Durch die festgelegte halbrunde Baukörperform der geplanten Bebauung und dem damit nicht gleichmäßigen, sondern sich vergrößernden Abstand der geplanten zur vorhandenen Bebauung südlich der Straße Steinwarder werden die Ausblicksmöglichkeiten von der vorhandenen Bebauung in Richtung Ostsee zwar verändert, gehen aber nicht, wie bei einem parallel zur Straße ausgerichteten Bauriegel, gänzlich verloren. Insbesondere in nordöstlicher bis östlicher Richtung bleiben großzügige Ausblicksmöglichkeiten über die Biotopfläche des Strandsees zur Ostsee unverändert erhalten. Dadurch wie auch durch die Festlegung von die neuen Baukörper abschirmenden Gehölzflächen entlang der Straße Steinwarder werden visuelle Nachteile abgemindert. Das 5. Obergeschoss der vorhandenen Bebauung südlich der Straße Steinwarder wird aufgrund der festgelegten Trauf- und Firsthöhen keine Einschränkungen der Aussichtssituation in Richtung Ostsee erfahren.

Auch bei der geplanten Ferienwohnungsbebauung soll das Erdgeschoss für die Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen unter dem Gebäude genutzt werden. Im 1. bis 3. Obergeschoss sind etwa 40 - 50 Ferienwohnungen geplant. Das 3. Obergeschoss darf dabei höchstens 75 % der zulässigen Grundfläche ausnutzen, damit die Baukörper im obersten Geschoss aufgelockert werden. Neben der Erschließung über Treppen sind auch hier Aufzüge vorgesehen, um eine barrierefreie Erreichbarkeit der Ferienwohnungen zu gewährleisten. Auch hier verfügt die 1. Obergeschossebene über großzügige, zur Ostsee hin ausgerichtete Terrassenflächen, die auf dem darunter liegenden Garagengeschoss angelegt werden.

**Abbildung 8: Ansicht Ferienwohnungen, Vorentwurfsplanung**  
(© Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten)



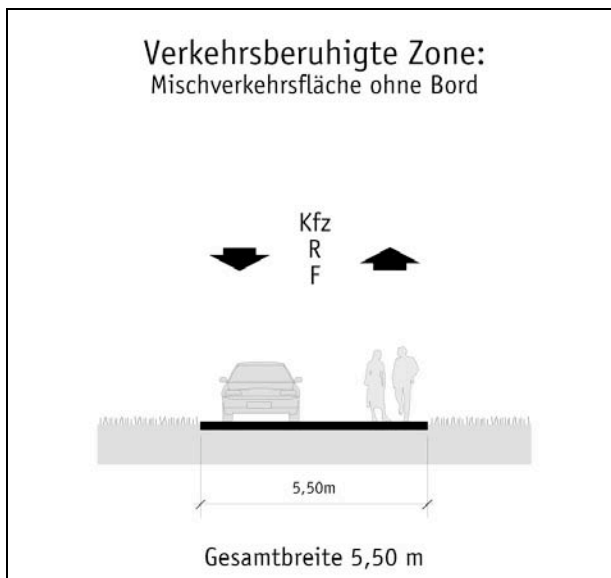
Durch die im Erdgeschoss der Gebäude, in einem sogenannten Garagengeschoss angeordneten Stellplatzflächen erscheinen Autos kaum in den Freiflächenbereichen. Die Anlage erscheint dadurch "autofrei" und trägt damit der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

Gleichzeitig gewährleistet die Nutzung des Erdgeschosses für vorrangig Stellplatzflächen und Nebenräume auch eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Sowohl Schlaf- und Wohnräume als auch Räume der Strandversorgung kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch deutlich gesenkt werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Straße Steinwärd und von dieser über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit der Bezeichnung Weg A und Weg C, die rechts und links der Hauptzugangsachse B liegen. Die Wege A und C werden mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Wendekehren mit 22,0 m Durchmesser ausgestattet um sowohl den Anlieferverkehr für die Anlagen der Strandversorgung problemlos abwickeln zu können als auch die Abfallentsorgung aus dem Gebiet zu regeln. Für die Anlieferung der Strandversorgungseinheiten sind temporäre Stellplätze für Lieferfahrzeuge am westlichen Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrten zu den unter den Gebäuden im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigen von den Wege A und C ab. Die Befahrbarkeit der Wege A und C soll für Anlieger beschränkt werden, so dass die Wege in dem strandbegleitenden Dünenpark weiter in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Dies ist über die später vorzunehmende Beschilderung zu regeln. Die folgende Abbildung verdeutlicht den angedachten Querschnitt für die Wege A und C.

**Abbildung 9: Konzept Querschnitt Wege A und C**



Die Hauptzugangsachse B mit einer Breite von 4,00 m, die zentral durch das Plangebiet auf die DLRG-Rettungswachse und den Strand zuführt, soll nicht befahrbar sein (außer für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) und bleibt Fußgängern und Radfahrer vorbehalten.

Das Plangebiet ist im Bestand durch den vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse B auch heute schon verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet.

Die Planung von etwa 40 bis 50 Ferienwohnungen mit einem angestrebten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Ferienwohnung verändert diese Anzahl nur unwesentlich.

Zukünftig werden die Stellplätze überwiegend unter dem Gebäude untergebracht und damit von diesen ausgehende Lärmemissionen vermindert, weil eine Schallausbreitung durch die Abschirmung des Baukörpers verringert wird.

Die zusammen halbkreisförmigen Baukörper mit Ferienwohnungen werden gleichzeitig aufgrund ihrer abschirmenden Funktion zu einer Verminderung der Lärmausbreitung aus dem Bereich der Strandversorgung in Richtung der vorhandenen Wohnnutzung südlich der Straße Steinwarder beitragen.

Wildes Parken entlang der Straße Steinwarder und der Erschließungsachsen Weg A und Weg C in den Dünenpark hinein ist nicht zu erwarten, weil entlang der Verkehrswege keine Stellplatzoptionen bestehen oder vorgesehen sind.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet, die Leitungen müssen jedoch zum Teil aufgrund der geplanten Baulichkeiten verlegt werden. Es ist eine Bündelung der erforderlichen Leitungen im Bereich der Hauptzugangsachse B geplant.

#### Frei- und Grünflächen

Die Freiflächen im Bereich der Strandversorgung werden durch die befestigte halbrunde Platzfläche bestimmt, die sowohl als Aufenthaltsbereich für die Besucher dient als auch eine Verteilerfunktion für die vielfältigen Angebote der Strandversorgung übernimmt.

Die Freiflächen der Ferienwohnanlage sollen als Vegetationsflächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt werden, in die Mulden zur Versickerung von Regenwasser integriert sind. Damit wird der Charakter der angrenzenden Flächen der Parkanlage Dünenpark fortgesetzt. Die Vegetationsflächen im Bereich des geschützten Biotops im SO6 sollen durch Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass eine naturnahe, landschafts- und standortbezogene Strandwallvegetation entwickelt wird. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich festzulegen. Südlich der Ferienwohnanlage wird eine abschirmende Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Straße Steinwarder entwickelt bzw. erhalten.

Die folgende Abbildung zeigt das geplante städtebauliche Konzept.

Abbildung 10: Städtebauliches Konzept (Stand 01.09.2009)  
(© Seebauer, Wefers und Partner GbR  
Fabrik N°40 Weiß & Faust Architekten)



### **2.3 Betreiberkonzept**

Die entstehenden Ferienwohnungen sollen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zur Beherbergung zur Verfügung gestellt, ausschließlich zur touristischen Nutzung vermietet sowie einheitlich betrieben und vermarktet werden. Es soll eine zentrale Verwaltung der Anlage erfolgen.

Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG), die im Auftrag der Stadt Heiligenhafen hier die Planung betreiben, zielt auf eine Absicherung dieses Konzeptes durch einen noch zu gewinnenden Betreiber, an den die Anlage übergeben werden soll. Sie wird nicht selbst als Betreiber auftreten.

Aufgrund der Tatsache, dass die städtische Gesellschaft der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe bei den hier baulich zu entwickelnden Flächen Grundstückseigentümer ist, bestehen ausreichend Steuerungsmöglichkeiten, mittels vertraglicher Regelungen auf den Betrieb der Anlage Einfluss zu nehmen und das Ziel einer zentralen Verwaltung und Vermarktung abzusichern. Zur Vorbeugung der Bildung von Zweitwohnsitzen zählt hierzu auch die Absicherung einer ausschließlich touristischen Nutzung der Ferienwohnungen durch einen dauerhaft wechselnden Personenkreis mit grundbuchrechtlichen Eintragungen. Dadurch werden der/die Eigentümer verpflichtet, die Ferienwohnungen der Vermietungsgesellschaft/dem Betreiber dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Eine Eigennutzung durch den/die Eigentümer wird als Ausnahme auf maximal 1 bis 2 Wochen während der Hauptsaison und insgesamt maximal 4 bis 6 Wochen im Jahr beschränkt.

In der Anlage zum Bebauungsplan wird das Betreiberkonzept in Grundzügen, wie durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG) vorgesehen, dargestellt.

### **2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

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

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung neuer Strandversorgungseinrichtungen und Ferienwohnungen über die Ausweisung von Sonderbaugebieten vor. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im Plangebiet folgende Baugebiete festgesetzt:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO und
- Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind die Anlagen für die Strandversorgung zwischen Oberem und Unterem Promenadenweg als sonstige Sondergebiete S01, S02, S03, S04 und S05 Strandversorgung gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Baugebiete der Ferienwohnanlage zwischen Unterem Promenadenweg und der Straße Steinwarder werden als Sondergebiete S06 und S07 Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete im Einzelnen regelt die jeweils zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Hauptnutzung sowie der darüber hinaus ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, teilweise mit einer geschossbezogenen Zuordnung. Bei den neu zu gestalten den Strandversorgungsgebieten S01 und S02 wird die hochwassersicherere Lösung festgeschrieben, dass bis auf untergeordnete Flächenanteile die Strandversorgungsnutzung nur in der 1. Obergeschossebene bzw. beim S02 auch darüber zulässig ist. Für die bestandsgenutzten Sondergebiete S03, S04 und S05 wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen.

In der ersten Baureihe zur Ostsee ist das zugelassene eine Vollgeschoss dem zentral verfolgten Nutzungszweck Strandversorgung vorbehalten.

In der zweiten Baureihe, im S02 wird auch eine ausnahmsweise Nutzung durch Ferienwohnungen oder Betriebswohnungen im ostseenahe Strandversorgungsgebiet zugelassen, zusätzlich aber auch durch die Vorgabe der Lage in der 2. Obergeschossebene und darüber weiter eingegrenzt. Nur im S02 ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes der in der 2. und 3. Baureihe an Höhe gewinnenden Bebauung eine Vollgeschossanzahl ausgewiesen, die eine solche Nutzung wie festgelegt oberhalb einer Strandversorgungsebene ansiedeln kann. Die differenzierte Behandlung der Sondergebiete Strandversorgung ist durch das städtebauliche Konzept, hier insbesondere die Lagequalität der einzelnen Baugebiete begründet.

Für Einzelhandel und Läden werden keine weiteren Vorgaben gemacht, weil die Festlegung der Lage oberhalb des ersten Vollgeschosses zusammen mit der Entfernung zur Straße Steinwarder so einschränkend wirkt, dass Konflikte zu Versorgungsangeboten im Ortszentrum nicht zu erwarten sind. Ferner wird großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Durch die Regelung, dass bei den Ferienwohnungen in den Sondergebieten S06 und S07 die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, können die Auflagen eingehalten werden, die sich aus der Hochwassergefährdung ergeben. Für die Sondergebiete Strandversorgung S01 und S02 werden die Hochwasserschutzaspekte durch die Vorgaben der Geschossebene für die Hauptnutzungen berücksichtigt.

Für die bestandsgenutzten Sondergebiete S03, S04 und S05 bleibt der Hochwasserschutz deutlicher in der Verantwortung der Eigentümer. Dies ist für die dort stattfindende gewerbliche Nutzung vertretbar, zumal die Nutzer von vor Ort kommen, die Situation kennen und reagieren können, um Sachschäden zu vermeiden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenverschlusses für den Strandzugang an der DLRG ist die Gefährdungslage zudem gemindert worden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von GRZ-Werten für die jeweiligen Sondergebiete definiert. Die Ausweisung ist jeweils zum Zwecke des sorgsamsten Umganges mit dem Schutzgut Boden knapp bemessen:

- im S01 GRZ 0,4
- im S02 GRZ 0,4

- im S03 GRZ 0,7
- im S04 GRZ 0,6
- im S05 GRZ 0,4
- im S06 GRZ 0,25 und
- im S07 GRZ 0,35.

Die Festlegung der GRZ-Werte bleibt unter den durch § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von:

- einer GRZ von 0,8 für die sonstigen Sondergebiete S01, S02, S03, S04 und S05 Strandversorgung sowie
- einer GRZ von 0,4 für die Sondergebiete S06 und S07 Ferienhausgebiet.

Die höheren Werte für die Sondergebiete S03 und S04 im Vergleich zu S01, S02 und S05 sind durch die geringen Grundstücksgrößen und die Lagebeziehung zur zentralen Platzanlage, die eine höhere Dichte rechtfertigt, begründet.

Im Bereich der halbkreisförmigen Platzfläche wird eine Baugrenze ausgewiesen für die Anlage einer Rampe. Hierdurch wird eine Möglichkeit gesichert, die geplanten Terrassenflächen auf den Garagengeschossen durch eine nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit errichteten Rampenkonstruktion an die ebenen Platzflächen anzubinden. In bzw. unter die Konstruktion könnten noch Räume für eine Galerie integriert werden, weshalb diese Option ebenfalls zugelassen wird.

Für die Baukörper wird weiterhin die Zahl der Vollgeschosse auf der Basis des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes festgelegt:

1. Baureihe:  
S01, S03, S04, S05                    I Vollgeschoss
2. Baureihe:  
S02                                        bis III Vollgeschosse
3. Baureihe:  
S06, S07                                bis III Vollgeschosse

Weiterhin werden Baumassenzahlen für die Sondergebiete wie folgt festgelegt:

- im S01 BMZ 1,4
- im S02 BMZ 2,1
- im S03 BMZ 2,1
- im S04 BMZ 2,1
- im S05 BMZ 1,4
- im S06 BMZ 2,0 und
- im S07 BMZ 3,0.

Die Werte dienen dazu, eine etwa einheitliche Geschosshöhe der Bebauung von maximal 3,00 m bis 3,50 m abzusichern. Auch hier sind die höheren Werte für die Sondergebiete S03 und S04 im Vergleich zu S01 und S05 durch die geringen Grundstücksgrößen und die Lagebeziehung zur zentralen Platzanlage begründet. Das Sondergebiet S02 in der 2. Baureihe erhält eine höhere Baumassenzahl aufgrund der höheren Anzahl zulässiger Vollgeschosse.

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

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhe und die Höhe von Terrassen auf den Garagengeschossen wird durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) bzw. maximal zulässige Oberkanten (OK) der Anlagen geregelt und werden in absoluten Höhen in Meter über NHN festgelegt.

Die maximal möglichen Anlagen- bzw. Gebäudehöhen sind wie folgt bestimmt:

Garagengeschoss, Rampe,	max. OK 4,20 m üNHN
Vollgeschoss I (S01,S02)	max. OK 4,20 m üNHN
Vollgeschoss I (S01, S02, S03, S04, S05)	max. TH 9,10 m üNHN
	max. FH 10,20 m üNHN
Vollgeschoss I (S07)	max. OK 7,50 m üNHN
Vollgeschoss III (S02, S06, S07)	max. TH 13,40 m üNHN
	max. FH 15,20 m üNHN

Die zulässigen Werte sind unter Bezugnahme auf die durch die Vermessung aufgenommenen Geländebestandshöhen im Plangebiet als absolute Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (üNHN) ausgewiesen. Die Höhenpunkte Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante werden durch Festsetzung eindeutig definiert.

Mit textlicher Festsetzung werden technische Aufbauten auf den Gebäuden wie bspw. Lüftungsrohre oder Schornsteine aus funktionalen Gründen von der Einhaltung der festgelegten Bauhöhe ausgenommen.

Die Bauhöhen bleiben insgesamt unter den Höhen der Gebäude der Umgebung südlich der Straße Steinwarder bzw. liegen mit diesen gleichauf und sind zur Ostsee hin noch einmal abgestuft. Weiterhin bleiben die geplanten Baukörper auch unter der Höhe der vorhandenen, prägenden Baumwipfel, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

### **2.4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form relativ enger Baukörperausweisungen festgelegt. Auch die Höhenstaffelung der Gebäude mit den zur Ostsee hin ausgerichteten Terrassen wird dabei durch eine geschossbezogene Differenzierung der Baugrenzen geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen regeln dabei die maximale Ausdehnung der Baukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Für die Rampe und das Baugebiet S02 wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch in der Baustruktur in der Umgebung vorhanden ist.

Für die Sondergebiete S03 und S05 wird eine "halboffene" Bauweise als abweichende Bauweise festgelegt, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand



an das Sondergebiet S04 herangebaut werden sollen. Für das Sondergebiet S04 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass bei Neubauvorhaben die drei Gebiete eine zusammenhängende Gebäudekubatur ergeben.

Für die Baugebiete S01, S06 und S07 werden Baukörper-Längenfestsetzungen als abweichende Bauweisen definiert, wobei die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Diese Längenfestsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Figur umzusetzen. Die Ermöglichung langgestreckter Gebäudekubaturen dient außerdem auch dem flächen- und kostensparenden Bauen.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauN-VO wird durch textliche Festsetzung beschränkt. Die festgelegten Obergrenzen sichern, dass im

- S01 maximal 80 %,
- S02 maximal 70 %,
- S03 maximal 100 %
- S04 maximal 80 %
- S05 maximal 80 %
- S06 maximal 45 % und
- S07 maximal 55 %

des Baugrundstücks durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden. Dies ist durch das Konzept gerechtfertigt, nach dem die Stellplätze unter den Gebäuden angeordnet werden sollen. Bei den Sondergebieten zur Strandversorgung S01, S02, S03, S04 und S05 erfordert die Schaffung von auf Terrassen angeordneten platzartigen Aufenthaltsbereichen eine höhere Versiegelung der Grundstücke. Beim Sondergebiet S03 bedingt die geringe Grundstücksgröße die vollständige Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Dagegen trägt die Festsetzung bei den Sondergebieten Ferienhausgebiet S06 und S07 der Lage der Grundstücke innerhalb des Grünzugs Dünenpark und dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen zu erhalten Rechnung und begrenzt die zulässige Bodenversiegelung auf niedrige Werte.

Um das städtebauliche Konzept, insbesondere die beabsichtigt engen Fugen zwischen den Baukörpern an der Hauptzugangsachse B, umsetzen zu können, wird eine Festsetzung getroffen, welche die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 H, mindestens jedoch 3,00 m reduziert. Im übrigen sichert der Bebauungsplan über die engen Baukörperausweisungen die Stellung der Baukörper zueinander. Hierbei werden großzügige Abstandsflächen zwischen den Gebäuden gewahrt.

### **2.4.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und Garagen als Flächen für Nebenanlagen durch eine Linie umgrenzt. Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der durch Bau-

grenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze oder Garagen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Weiterhin wird eine Festsetzung eingeführt, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen weitgehend autofrei bleiben und auch Lager- oder Abstellräume in die Baukörper integriert werden.

Weiterhin sollen Stellplätze nur ebenerdig im Gebäude angelegt werden, um den Hochwasserschutzaspekten geeignet Rechnung zu tragen.

Im südlichen Abschnitt des Weges C wird eine Fläche für 2 Besucherstellplätze ausgewiesen, um anreisenden Feriengästen vor dem Einchecken ein Abstellen der Fahrzeuge nahe der Rezeption zu ermöglichen, bevor ihnen ein der Ferienwohnung zugeordneter Stellplatz zugewiesen wird. Im südlichen Abschnitt des Weges A wird eine Fläche für ca. 10 Stellplätze ausgewiesen, da durch die Verkleinerung des Baukörpers im Sondergebiet S06 nicht mehr alle, den Ferienwohnungen zugeordneten Stellplätze unter dem Gebäude angeordnet werden können.

#### **2.4.4 Verkehrserschließung**

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Das Erschließungskonzept sieht dabei vor, dass die Erschließung der Baugrundstücke sowie auch der außerhalb des Planänderungsgebietes liegenden Grundstücke über am Rand liegende Stichwege erfolgt. Damit wird gleichzeitig der Fahrzeugverkehr so geordnet, dass die zentrale Hauptzugangsachse B zum Strand von Fahrzeugverkehr freigehalten wird und es nur punktuell zu Kreuzungsverkehr zwischen Fußgängern auf der ost-west-verlaufenden Promenade und dem motorisierten Verkehr zum Strandversorgungszentrum kommt.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Steinwarder. Die innere Erschließung erfolgt über die Wege A und C, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" die Baugebiete erschließen. Sie sind mit Wendekehren von 22 m Durchmesser ausgestattet. Die verkehrliche Regelung erfolgt im Betrieb durch Beschilderung und erforderlichenfalls Beschränkung. Entlang der Straße Steinwarder werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Grundstücksererschließung im Plangebiet über die seitlich verlaufenden Wege A und C erfolgt. Auch die Baugebiete S03, S04 und S05 werden über den Weg C erschlossen. Hier werden Einfahrten zu den Grundstücken gesichert, die vom Mittleren Promenadenweg abgehen. Die Verkehrsflächen für die motorisierte Erschließung werden durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Zur beabsichtigten Querschnittsgestaltung, die nicht festgesetzt wird, wird auf die Abbildung 9 verwiesen.

Die mittlere Hauptzugangsachse B bleibt dem Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehalten wie auch der Untere und der Obere Promenadenweg. Diese Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen.

Alle Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. befahrbar sowie zur Verlegung von Leitungen durch die zuständigen Unternehmensträger nutzbar. Die Erschließungswege A und C sind einschließlich der Wendekreise für Feuerwehrfahrzeuge, etc. stets frei befahrbar. Hier sind keine Stellplätze oder Parkplätze in den erforderlichen Fahrbahnen vorgesehen.

Die Anfahrt zur DLRG-Station kann über den Weg A oder über den Zugangsweg westlich des Planänderungsgebietes und den Oberen Promenadenweg erfolgen. Aufgrund der zulässigen Fußgängerbrücken zwischen den Baukörpern sind hier erforderlichenfalls veränderte Anfahrwege mit der Feuerwehr, etc. zu vereinbaren. Die folgende Abbildung verdeutlicht die angedachten und prinzipiell möglichen Anfahrtswege für die Feuerwehr im Plangebiet.

**Abbildung 11: Anfahrt Feuerwehr**



Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf die im Erdgeschoss unter den Gebäuden angeordneten Stellplätze/Garagen, die den Gästen der Ferienwohnanlage zugeordnet sind bzw. Gästen und Betreibern der Strandversorgungseinheiten vorbehalten sind. Am Mittleren Promenadenweg werden die vorhandenen öffentlichen Parkplätze für behinderte Menschen planungsrechtlich gesichert. Ein weiterer öffentlicher Parkplatz ist nicht vorgesehen. An der Straße Steinwälder befinden sich außerhalb des Plangebietes etwas weiter westlich öffentliche Parkplätze.

#### 2.4.5 Ver- und Entsorgung

### **Energie- und Wärmeversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG und ist im Plangebiet über den Anschluss an die bestehende Trafostation nahe der Straße Steinwarder gewährleistet. Der Bebauungsplan sichert diesen Trafo-Standort durch symbolische Festsetzung. Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

Eine Versorgung mit Gas besteht im Plangebiet derzeit nicht. Der Zweckverband Ostholstein hat jedoch Interesse geäußert, eine Gasversorgung aufzubauen.

### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls über vorhandene Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein abgesichert. Hier ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung im Freigefälle vorgenommen werden kann oder eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen erforderlich sind. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt werden. Nach Rücksprache mit dem für die Kläranlage Lütjenbrode zuständigen Zweckverband Ostholstein (ZVO) sind die Kapazitäten der Kläranlage ausreichend, zusätzliche Einträge aus den Entwicklungsabsichten der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen aufzunehmen.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Die Niederschlagswasserentwässerung soll für die Wege und Platzflächen im Plangebiet, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind, wie bisher durch Sickerschächte bzw. Ableitung und Versickerung in angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen. Diese Vorgabe muss bei einer gegebenenfalls vorgesehenen Veräußerung von Baugrundstücken durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Für die Baugrundstücke der Sondergebiete sollen die Niederschläge dezentral durch Versickerung in Vegetationsflächen und Mulden entsorgt werden. Der vorhandene Bodenaufbau ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Eine oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telefon- und Kabelanschluss ist durch das vorhandene Netz gewährleistet. Öffentliche Fernsprecher befinden sich an der DLRG-Rettungswache und am Parkplatz nahe der Straße Steinwarder.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

### **Brandschutz**

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzu-

weisen. Nach Angaben des Zweckverbandes Ostholstein ist die geforderte Löschwassermenge über eine ausreichende Anzahl von Hydranten im geforderten Umkreis sichergestellt. Nach Betriebserfahrungen und Messergebnissen von bereits durchgeführten Tests kann die geforderte Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Das Brandschutzkonzept wird in weiteren Planungsschritten detailliert und mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden beim Freianlagenkonzept berücksichtigt. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr ist gemäß DIN 14090 gesichert. Die z. T. mehrgeschossigen Gebäude werden nicht überall durch die Feuerwehr direkt anfahrbar sein. Im Rahmen der Objektplanung sind daher jeweils zwei bauliche Rettungswege einschließlich zusätzlicher Maßnahmen für behinderte Menschen nachzuweisen (§ 15 LBO). Ein Feuerwehrdurchgang mit mindestens 1,25 m Breite ist in dem südlichen abschirmenden Gehölzgürtel zwischen dem S06-Gebiet und der Straße Steinwarder zulässig.

#### **2.4.6 Grünflächen**

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Grünflächen des die Promenade begleitenden Dünenparks gesichert.

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

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde für die Baugebiete und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu mindern. Die Festsetzung sichert, dass das auf den Sondergebietsflächen und den Promenadenwegen anfallende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. Der sandige Untergrund ist dafür grundsätzlich geeignet und die oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Mulden) berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

Das auf der Straße Steinwarder anfallende Niederschlagswasser wird von dieser Regelung ausgenommen, da es hier zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber der Bestandssituation kommt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt hier weiterhin über Sickerschächte.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden zu minimieren, dürfen die Wege- und Platzflächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege" nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Hierzu zählen Schotter-Deckschichten und Pflasterbeläge, die durch ihren Fugenteil eine hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen.

Für die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten, bspw. wahrscheinlich im Gebiet vorkommende, gebüschbrütende Vogel-

arten, werden durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie zur Neuschaffung von Anpflanzungen Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass diese Arten auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans ihren Lebensraum haben können. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **2.4.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von Fußgängerbrücken zwischen den Sondergebieten S01, S02 und der Rampe auf der Höhe der geplanten, zur Ostsee hin ausgerichteten Terrassenflächen geregelt. Dadurch können die neu geplanten Strandversorgungseinheiten im 1. Obergeschoss miteinander verknüpft werden und es ist eine durchgehende Zugänglichkeit auf dieser Ebene gewährleistet.

#### **2.4.9 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 in den Sondergebieten S06 und S07 Ferienhausgebiet. 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. Durch die Stellung der baulichen Anlagen in den Sondergebieten S01 und S02 Strandversorgung mit einer geschlossenen Baukante zur Ferienwohnungsanlage hin, wird eine weitgehende Abschirmung der Geräuschemissionen erreicht, die von den Außenaufenthaltsflächen der Terrassen und des Platzes ausgehen können. Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.

#### **2.4.10 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen stellt sicher, dass das Plangebiet ein attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung einer abschirmenden Gehölzkulisse bzw. zum Erhalt einer solchen entlang der Straße am Steinwarder tragen dazu bei, das neu geplante Ferienhausgebiet zur Straße hin einzugrünen und abzuschirmen sowie auch eine attraktive Grünkulisse für die südlich der Straße Steinwarder gelegenen Apartmenthäuser zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Zur landschaftlichen Eingliederung in die vorhandenen Vegetations- und Gehölzbestände sowie zur Förderung der ökologischen Qualität der Anpflanzungen sollen für die Anpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze entsprechend der Gehölzliste 1 Verwendung finden. Die Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung in der Grünanlage Dünenpark an

verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

Mit den Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen werden positive ökologische Wirkungen gesichert, Lebensräume für die Tierwelt entwickelt bzw. gesichert und das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden. Die Maßnahmen besitzen dadurch auch Wirksamkeit hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen sind auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil sie der Sicherung des Landschaftscharakters, in dem die baulichen Anlagen liegen werden, dienen. Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfordert im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit des Naturraumes des Nehrungshakens Steinwarder eine Vorgabe und Eingrenzung der zulässigen Gehölzarten in einer Pflanzliste, um einen naturraumtypischen Bewuchs in der Küstenzone zu erreichen. Da diese Vorgaben bereits bisher bei den Umgestaltungen der öffentlichen Grünflächen entlang der Strandpromenade als Auflagen bestanden und berücksichtigt wurden, ist es angemessen, diese Anforderungen auch auf die (jetzt ausgedehnten) baulichen Nutzungen innerhalb des Steinwarder-Grünzuges anzuwenden. Diese baulichen Nutzungen müssen sich in die Hauptnutzung der dünenbegleitenden Strandpromenade eingliedern.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dienen als Mindeststandards der Sicherstellung, dass die Pflanzungen mittelfristig auch das angestrebte städtebaulich wirksame Wuchsbild erreichen.

#### **2.4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Der gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte flächenhaft erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. über eine gemeindeeigene Ökokontofläche.

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.400 m<sup>2</sup> zur Ableistung der Eingriffe aus den Baugebieten S01, S02, S06 und S07 über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein auf die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den jeweils maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen wie folgt:

S01	zu 34 %,
S02	zu 12 %,
S06	zu 31 % und
S07	zu 23 %.

Der Ausgleich erfolgt in der Ökokontofläche ÖK-39 Beckmissen. Entwicklungsziel des Gebietes ist die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland. Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung

mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme ist über einen Vertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH und Co. KG) und der Stiftung Naturschutz erfolgt. Der Vertrag ist abgeschlossen und liegt als Anlage bei.

Dem Sondergebiet S05 wird entsprechend des bilanzierten zu erwartenden Eingriffs aufgrund der höheren Grundstücksausnutzungswerte im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation ein Kompensationserfordernis von 90 m<sup>2</sup> auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche Flurstück 12/2 der Flur 1 in der Gemarkung Heiligenhafen zugeordnet. Die damit verbundenen Kosten von 9,00 € je Quadratmeter, die von der Stadt Heiligenhafen bei der Zuordnung von Eingriffen zu gemeindeeigenen Ökokontoflächen erhoben werden, werden dem Baugrundstück S05 zu 100 % zugeordnet. Sie fallen im Zuge der Beantragung der Realisierung der höheren Grundstücksausnutzungswerte an.

Den Sondergebieten S03 und S04 wird kein Kostenanteil zugeordnet, weil für diese Grundstücke im Vergleich zur planungsrechtlichen sowie Bestands-Situation keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche festgesetzt werden.

## **2.5 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 im Übergang von der bebauten Zone zum Landschaftsraum mit Düne, Strand, Ostsee betonen und als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Küstenlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachgestaltung, zur Integration von Solaranlagen, 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.

Das Baugebiet soll über wellenförmige Dächer eine charakteristische, wieder erkennbare und maritim geprägte Gestaltung erhalten. Unter wellenförmigen Dächern werden geschwungene Dachformen, wie in den Abbildungen 7 und 8 zu erkennen, verstanden. Weiterhin zählen dazu bewegte Dachlandschaften aus Tonnendächern, abgetonten Dächern, Bogendächern oder als eine "abstrakte" Wellenform bewegte Dachlandschaften aus versetzten Pultdächern.

Für die Dacheindeckung sind die Farben Rot (z.B. RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016 oder RAL 3031) oder Anthrazit (z.B. RAL 7016, RAL 7021, RAL 7024 oder RAL 7043) sowie



Zinkbleche zulässig. 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 und kann teilweise durch die Farben Gelb, Orange, Rot und Blau akzentuiert werden.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen und deren Höhe soll ebenfalls die Einbindung der Baulichkeiten in die besondere landschaftliche Umgebung sicherstellen.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße auch durch die Art und Höhe der Grundstücksbegrenzungen und Einfriedungen bestimmt. Aufgrund der Lage der Baugrundstücke innerhalb der Parkanlagen des Dünenparks und dem Ziel, das offene Erscheinungsbild zu sichern, wird die Errichtung von Zäunen und Mauern grundsätzlich ausgeschlossen. Allenfalls können Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m als Einfriedungen angelegt werden, weil hierdurch der landschaftliche Charakter des Gesamtgebietes gewahrt bleibt.

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).

## 2.6 Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m üNNH und im Einflussbereich 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

### **Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz**

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

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

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

## **2.8 Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**

### **Bushaltestelle**

Der Standort einer Bushaltestelle an der Straße Steinwarder im Plangebiet wird als sonstige Darstellung gekennzeichnet.

## **2.9 Hinweise**

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

### **Anlagen an Bundeswasserstraße**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung 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 Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

### **Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz**

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

### **Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz**

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

### **Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet**

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Kü-

stenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden.
- Vorhalten eines Alarmierungsplans für die Rettungskräfte sowie eines Plans zu Evakuierungsmaßnahmen für Feriengäste durch die Stadt.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel,- Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Unterspülung.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

#### **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. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. 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 Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

#### **Maßnahmen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops**

Eine Befreiung von dem Verbot des § 30 BNatSchG wurde mit Schreiben vom 27.08.2009 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Ostholstein in Aussicht gestellt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung ist die Befreiung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Voraussetzungen für die zukünftige Befreiung sind in dem Bescheid festgesetzt:

"1. Entscheidungen über die Vermeidung und den Ausgleich/Ersatz (Eingriffsregelung) sind einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 2 des Antrages)."

Dies ist durch die Ausgleichsvereinbarung mit der Stiftung Naturschutz umgesetzt.

"2. Die Art und der Umfang der Umgestaltung der Vegetation im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops ist einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 3 des Antrages)."

Der Bewuchs soll durch Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass eine naturnahe, landschafts- und standortbezogene Strandwallvegetation entwickelt wird. Hierzu sind zum Bauantrag die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Vegetationsbereich auszuarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich festzulegen.

#### **Städtebaulicher Entwurf**

Die dem Bebauungsplan beigefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

### **3. Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

###### **Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Die Ziele und Inhalte der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" sind im Kapitel 2. umfassend dargestellt worden.

###### **Angaben zum Standort**

Bezüglich der Angaben zum Standort wird auf Kapitel 1.1.4 verwiesen.

###### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Kapitel 2.2 beschreibt das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln den Umfang der Planung.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst eine Fläche von 22.985 qm. Die geplante Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke zeigt die folgende Tabelle.

**Tabelle 2: Flächenbilanz B-Plan 12, 9. Änderung (PLANUNG)**

<b>PLANUNG Flächennutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in % des Plangebietes</b>
S01 Strandversorgung, Bebauung	1.270	5,5 %
S01 Strandversorgung, Nebenanlagen	1.265	5,5 %
S01 Strandversorgung, Freiflächen	635	2,8 %
S02 Strandversorgung, Bebauung	500	2,2 %
S02 Strandversorgung, Nebenanlagen	375	1,6 %
S02 Strandversorgung, Freiflächen	375	1,6 %
S03 Strandversorgung, Bebauung	95	0,4 %
S03 Strandversorgung, Nebenanlagen	40	0,2 %
S03 Strandversorgung, Freiflächen	-	-
S04 Strandversorgung, Bebauung	175	0,8 %
S04 Strandversorgung, Nebenanlagen	55	0,2 %
S04 Strandversorgung, Freiflächen	60	0,3 %
S05 Strandversorgung, Bebauung	285	1,2 %
S05 Strandversorgung, Nebenanlagen	285	1,2 %
S05 Strandversorgung, Freiflächen	145	0,7 %
S06 Ferienhausgebiet, Bebauung	1.265	5,5 %
S06 Ferienhausgebiet, Nebenanlagen	1.010	4,4 %
S06 Ferienhausgebiet, Freiflächen	2.785	12,1 %
S07 Ferienhausgebiet, Bebauung	1.100	4,8 %
S07 Ferienhausgebiet, Nebenanlagen	625	2,7 %
S07 Ferienhausgebiet, Freiflächen	1.410	6,1 %
Verkehrsfläche, Straße Steinwarder	535	2,3 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	2.505	10,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	3.040	13,2 %
Verkehrsfläche bes. Zweckb., Rampe	150	0,7 %
Grünflächen, Freiflächen	3.000	13,1 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>22.985</b>	<b>100 %</b>

Die Zahlen basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die Überbaubarkeit und Versiegelungsmöglichkeit des Bodens, die der Bebauungsplan vorbereitet, können bis zu 11.535 qm Bodenfläche dauerhaft vollversiegelt und bis zu 3.040 qm teilversiegelt werden. Im Bestand sind derzeit ca. 3.010 qm vollversiegelt und etwa 5.190 qm teilversiegelt.

### 3.1.2 Projektwirkungen

Folgende Projektwirkungen, die sich aus den Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ableiten lassen, sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Sie werden an dieser Stelle allgemein beschrieben und im Kapitel 3.2 schutzgutbezogen im Verhältnis zu vorhandenen Vorbelastungen bzw. Empfindlichkeiten für das Vorhaben bewertet und hinsichtlich ihrer natur-schutzfachlichen Erheblichkeit eingeschätzt.

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch Bebauung und Erschließungsflächen mit negativen Folgen für die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens vor.

Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen und kann sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken. Bau- und betriebsbedingt besteht die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser oder Oberflächengewässern durch Schadstoffeinträge. Hier sind insbesondere potentielle Störfälle bei Hochwasserereignissen zu beachten.

Verschlechterungen des Lokalklimas aufgrund der Zunahme von Bebauung und Versiegelung wie auch Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquellen für das örtliche Klima und die Lufthygiene sind als Projektwirkungen nicht erkennbar.

Die Planung bereitet Verluste und Veränderungen von Biotopen vor und kann sich damit auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen auswirken. Gleichzeitig sind auch neue Anpflanzungen innerhalb der Baugebiete zu erwarten, wodurch Ersatzbiotopstrukturen entstehen, die den vorhandenen und durch Beeinträchtigungen betroffenen Strukturen hinsichtlich Artenspektrum und Lebensraumeignung teilweise entsprechen.

Weitere Beeinträchtigungen vorhandener Artenbestände im Plangebiet können durch Störreize wie Licht, Lärm, Beunruhigung, u.ä. auftreten, die sich aus der Zunahme touristischer Nutzungen ergeben. Diese Wirkungen sind im Verhältnis zu den bereits bestehenden Störungen aus der touristischen und Erholungsnutzung, dem vorhandenen Verkehrsaufkommen im Gebiet, sowie dem Badebetrieb u.ä. zu bewerten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind deutliche Umgestaltungen und Veränderungen zu erwarten. Neben der Erstellung neuer, prägender Baulichkeiten sind auch Umgestaltungen der Freiflächen vorgesehen, die eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erwarten lassen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die vorhandenen Strandversorgungsfunktionen im Plangebiet sind keine nachteiligen Projektwirkungen aus den geplanten Baugebietsausweisungen erkennbar. Der nutzungsbedingte Anlieferverkehr zu den Strandversorgungsbereichen wird sich im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Der nutzungsbedingte ruhende Verkehr wird unter der neuen Ferienwohnungsbebauung bzw. unter den neuen Strandversorgungsbereichen ge-

sammelt und dadurch nicht vermehrt in den öffentlichen Freiraum des Dünenparks getragen.

In Bezug auf die vorhandenen Wohnfunktionen in den anschließenden Quartieren sind als Projektwirkung Veränderungen der Ausblickssituation nach Norden in Richtung Ostsee für einige Wohnung durch die geplante Ferienwohnungsbebauung erkennbar. Betriebsbedingt zu erwartende Wirkungen wie Schadstoff- und Lärmemissionen aus Verkehr werden sich im Vergleich zur Bestandssituation kaum verändern, weil die Anzahl der Stellplätze für die Ferienwohnungen annähernd der heute vorhandenen Anzahl öffentlicher Parkplätze gleicht. Durch die Anordnung der Stellplätze unter den geplanten Gebäuden ist aufgrund der abschirmenden Wirkung sogar mit einer Verbesserung zu rechnen. Die Lärmbelastung aus den Außenaufenthaltsbereichen der Strandversorgung wird sich ggf. erhöhen. Aufgrund der doppelten Abschirmung dieser Lärmquelle durch die Gebäude der Strandversorgung und die Gebäude der Ferienwohnungen sind die benachbart vorhandenen Wohngebiete bzw. Apartmenthäuser mit Ferienwohnungen davon jedoch nicht erkennbar negativ betroffen.

Emissionen aus Heizungsanlagen, Abwassermengen oder Abfallaufkommen können sich ggf. erhöhen, werden aber nach dem Stand der Technik behandelt bzw. geregelt entsorgt und lassen damit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Geruchsemissionen oder Erschütterungen sind als Projektwirkungen nicht erkennbar.

Eine Veränderung der Nutzbarkeit der Flächen für die Erholung ist insoweit erkennbar, dass künftig geringere Anteile erholungswirksamer Freiflächen im Plangebiet existieren. Andererseits steigt die Erholungseignung der Flächen durch die Erhöhung der Attraktivität des Strandversorgungsbereiches. Eine Verschlechterung der Nutzbarkeit des Strandes, der Strandpromenade und der Spielplätze und Grünanlagen des Bereichs Dünenpark ist nicht zu erkennen. Vielmehr erfolgt mit dem Ausbau qualitativ hochwertiger Übernachtungsangebote wie auch durch die Aufwertung des Strandversorgungsbereiches eine Verbesserung der touristischen sowie der Erholungs- und Freizeitangebote für die Menschen.

### **3.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans sind sowohl Fachgesetze als auch auf der Grundlage von Fachgesetzen ausgearbeitete Planungen zu berücksichtigen.

#### **Fachgesetze**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,



- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...)".

Für den Bebauungsplan ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch beachtlich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Diese Anforderungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet und finden über entsprechende Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan bzw. werden über vertragliche Regelungen erfüllt.

Von Bedeutung sind weiterhin die Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz (§§ 72 ff. WHG), die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NHN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Hochwasserschutzanlagen an der Ostsee).

Die Umsetzung der im BauGB und auch BNatSchG/LNatSchG genannten Ziele wird durch entsprechende Fachgesetze (z.B. BImSchG, BBodSchG, WHG bzw. LWG), Verordnungen, Richtlinien u.a. flankiert.

### **Fachplanungen**

An Planungen mit flächenbezogenen Darstellungen, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können für das Plangebiet angeführt werden:

- Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000,
- Landesraumordnungsplan 1998 und Teilfortschreibung 2004,
- Landschaftsprogramm 1999,
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003,
- Küsten-Überschwemmungsgebiet,
- Geotope.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im nicht überplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Darauf aufbauend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen beschrieben.

### **3.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die zum Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gehören (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Hierzu zählen:

- FFH-Gebiet (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631 - 392)
- FFH-Gebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrinschen Halbinsel" (Gebiets-Nr.: DE 1631 - 393)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530 - 491)

Im Rahmen der Planabschichtung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen und Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsstudie (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN 2008a) und die Umweltprüfung im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in der auch der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" liegt und hinsichtlich seiner Auswirkungen betrachtet wurde.

Der Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes legt dar, dass auf Grund der Planungen im Bereich Dünenpark keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Zielarten der genannten Gebiete zu erwarten sind. Die auf Grund der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" detaillierter vorliegende Projektbeschreibung ändert an dieser Aussage nichts.

Als absehbare Auswirkung auf "Natura 2000"-Gebiete wird allein eine potentielle temporäre Beeinträchtigung und ein potentieller Verlust von Einzelindividuen der Zielart Zauneidechse genannt. Diese Zielart konnte jedoch im Plangebiet und angrenzend trotz eingehender Suche bisher nicht festgestellt werden.

Auf Grund eines Aktionsradius von wenigen bis maximal ca. 100 m könnten bei einer doch noch festzustellenden Besiedlung der Dünen durch die Zauneidechse baubedingte Beeinträchtigungen von Einzelindividuen im Plangebiet auftreten. Eine direkte Inanspruchnahme von Lebensräumen der Art innerhalb des SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" durch die Bebauungsplanung ist auszuschließen. Allein auf Grund der Lagebeziehung des Plangebietes zu den potentiellen Lebensräumen der Zauneidechse sind baubedingte Beeinträchtigungen außerhalb des SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" nicht generell auszuschließen, die jedoch nicht die Erheblichkeitsschwelle erreichen können.

Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.

### 3.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

#### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Kartierung der Biotope durchgeführt, die in ihrer Detaillierung auch für den Bebauungsplan ausreichend ist. Hierfür wurden die allgemein anerkannten Standards der Erfassung und Bewertung von Biotopen im besiedelten Bereich angewendet. Erhebungen zu Flora, Vegetation und Vögeln liegen nicht vor.

#### Biotope

Die im Geltungsbereich erhobenen Biotoptypen wurden auf der Grundlage folgender Tabelle mittels einer 5-stufigen Wertskala bewertet.

**Tabelle 3: Bewertungsklassen der Biotope**

Wertstufe	numerischer Biotopwert	Kriterien
ohne Biotopwert	0	- intensiv genutzte Bauwerke, vollständig versiegelte Flächen mit hoher Nutzung und geschädigte Biotope mit einem oder mehreren letalen Umweltparametern

Wertstufe	numerischer Biotopwert	Kriterien
Biotope mit allgemeiner ökologischer Bedeutung	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Flächenverlust nicht gefährdet</li> <li>- durch qualitative Veränderungen nicht gefährdet</li> <li>- Ausstattung mit allgemein häufigen und verbreiteten Arten</li> <li>- kein bevorzugter Lebensraum gefährdeter Arten</li> </ul>
Biotope mit mittlerer Wertigkeit	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hinsichtlich Flächenverlust und Qualität gefährdet</li> <li>- vielerorts bereits ausgelöscht</li> <li>- bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre)</li> <li>- Rote Liste Gefährdungskategorie 3, gefährdet</li> </ul>
Biotope mit hoher Wertigkeit	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hinsichtlich Flächenverlust stark gefährdet</li> <li>- Bestände mit typischer Qualität stark gefährdet</li> <li>- schwer regenerierbar (15-150 Jahre)</li> <li>- Rote Liste Gefährdungskategorie 2, stark gefährdet</li> <li>- geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Biotope mit einer Bedeutung für die Naturschutzziele</li> <li>- Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL</li> </ul>
Biotope mit sehr hoher Wertigkeit	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- von hohem Flächenverlust bzw. von vollständiger Vernichtung bedroht</li> <li>- Biotope typischer Ausprägung von vollständiger Vernichtung bedroht</li> <li>- kaum regenerierbar (&gt;150 Jahre)</li> <li>- Rote Liste Gefährdungskategorie 1, von Vernichtung bedroht</li> <li>- geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, §21 des LNatschG, §30 BNatSchG; Biotope mit besonderer Bedeutung für die Naturschutzziele</li> <li>- prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL</li> </ul>

Mit Schreiben des LANU vom 27.08.2008 erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Planbereich. Diese Ausgrenzung wurde für die weitere Bearbeitung der Fragestellung zugrunde gelegt. Danach sind die Gehölzflächen zwischen dem Unteren Promenadenweg und dem öffentlichen Parkplatz als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop Strandwall einzuordnen. Der Schutz zielt vor allem auf das Geotop ab. Hinsichtlich der Vegetation ist der Bestand aufgrund der zurückliegenden Anpflanzungen mit überwiegend nicht autochthonen Pappelbeständen nicht als typisch ausgeprägt einzuschätzen (D-10-St, D-20-St, D-21-St, D-24-St). Die Biotope werden der Wertstufe 3 zugeordnet.

Biotope mit der Wertstufe "2" sind kleinere, durch einheimische Arten geprägte Gehölzbestände im Umfeld des Parkplatzes (D-21) und benachbarte frische Ruderalstandorte (D-20). Sie erlangen auf Grund ihrer Artenzusammensetzung eine mittlere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz.

Die Tritt- und Parkrasenbestände (D-7, D-8, D-9, D-10, D-13 und D-14), sowie Anpflanzungen und Rabatten (D-16) haben aufgrund ihrer starken anthropogenen Prägung, ihres verminderten Arteninventars mit häufigen und weit verbreiteten Arten sowie der mehr oder weniger intensiven Nutzung bzw. Pflege

lediglich eine allgemeine ökologische Bedeutung und werden der Wertstufe "1" zugeordnet.

Die Verkehrsflächen und Gebäude im Untersuchungsgebiet sind bereits heute ohne Biotopwert und werden in die Wertstufe "0" eingestuft.

Eine generelle Gefährdung der Biotope im Plangebiet durch Flächenverlust besteht bis auf die Strandwallbiotope nicht. Darüber hinaus ist die ökologische Leistungsfähigkeit von Biotopen der festgestellten Ausprägung kurz- bis mittelfristig vollständig im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wieder herzustellen. Nur Gehölzbiotope mit einem nennenswerten Anteil an heimischen Gehölzarten und einer größeren Ausdehnung (Biotop-Nr. D-21) wurden auf Grund der Gefährdung des Biotoptyps mit der Wertstufe "2" eingeschätzt. Die naturschutzfachliche Werteinschätzung erfolgt unabhängig davon, ob die Bestände oder Teile der Bestände auf Grund von Baumschutzverordnungen einem Bestandsschutz unterliegen. Hier sind bei Veränderungen der Biotope durch bauliche Maßnahmen die einschlägigen Regelungen der betreffenden Satzungen, Verordnungen bzw. Gesetze zu beachten.

In folgender Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet aufgenommenen Biotoptypen aufgelistet und bewertet.

**Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dünenpark" der Stadt Heiligenhafen**

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung <sup>1)</sup>	Wertigkeit
<b>34. Natürliche Trockenrasen und Grünland trockener bis frischer Standorte</b>				
D-7, D-8, D-9	34.09	Tritt- und Parkrasen	-; */ */ *	1
D-10	34.09.01	Artenreicher Parkrasen	-; */ */ *	1
D-10-St	34.09.01/ 09.05	Artenreicher Parkrasen auf Strandwall	§; */ */ *	3
D-13, D-14	34.09.02	Artenarmer Parkrasen	-; */ */ *	1
<b>39. Staudenfluren, Ufer- und Waldsäume</b>				
D-20	39.07.03.02	Frischer Ruderalstandort mit dichter, meist ausdauernder Vegetation	-; */ */ *	2
D-20-St	39.07.03.02/ 09.05	Frischer Ruderalstandort mit dichter, meist ausdauernder Vegetation auf Strandwall	§; */ */ *	3
<b>41. Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen</b>				
D-21	41.01.02	Gebüsche frischer Standorte	-; 3/ */ 3	2
D-21-St	41.01.02/ 09.05	Gebüsche frischer Standorte auf Strandwall	§; 3/ */ 3	3
D-24	41.04.01	Flächige Gehölzanzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten	-; */ */ *	1

<b>Biotop-Nr.</b>	<b>Biotopcode BRD</b>	<b>Biototyp BRD</b>	<b>Schutz/ Gefährdung <sup>1)</sup></b>	<b>Wertigkeit</b>
D-24-St	41.04.01/ 09.05	Flächige Gehölzanzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten auf Strandwall	§; */ */ *	3
<b>51. Kleine, unbefestigte Freiflächen des besiedelten Bereichs</b>				
D-16	51.03	Anpflanzungen und Rabatten	-; */ */ *	1

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biototyp BRD	Schutz/ Gefährdung <sup>1)</sup>	Wertigkeit
<b>52. Verkehrsanlagen und Plätze</b>				
D-27	52.01	Versiegelte Straße	-; */ */ *	0
D-28, D-29	52.02.01	versiegelter Weg	-; */ */ *	0
D-35	52.02.04	Weg mit wassergebundener Decke	-; */ */ *	0
D-31	52.03.01	versiegelter Platz	-; */ */ *	0
<b>53. Bauwerke</b>				
D-41, D-42, D-43, D-44, D-48	53.01	Gebäude	-; */ */ *	0

- 1) Schutz: § - nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop; (§) - nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop, der in seiner konkreten Ausprägung nicht den Kriterien des gesetzlichen Schutzes gemäß MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998) entspricht; Gefährdung: **FL** - Gefährdung durch direkte Vernichtung; **QU** - Gefährdung durch qualitative Veränderungen; **rG** - regionale Gefährdung = Gesamteinschätzung aus FL und QU für abgegrenzte Regionen gemäß RIECKEN et al. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland.

Die Darstellung der ausgegrenzten Biotope und deren Bewertung zeigen die folgenden beiden Abbildungen.







- Flachwasserzonen der Ostsee**
  - 04.02.02 Benthal der Flachwasserzone der Ostsee mit Fein- bis Mittelsandsubstrat, Makrophytenarm
  - 08.02.01 Brackwasser-Röhricht der Ostsee (ungeludzt)
- Sände, Sand-, Geröll- und Blockstrände**
  - 09.02 Sandstrand
  - 09.06 Strandsee
- Küstendünen**
  - 10.02 Weißdüne
- Natürliche Trockenrasen und Grünland trockener bis frischer Standorte**
  - 34.09 Tritt- und Parkrasen
  - 34.09.01 Artenreicher Parkrasen
  - 34.09.01/09.05 Artenreicher Parkrasen auf Strandwall
  - 34.09.02 Artenarmer Parkrasen
- Röhrichte (ohne Brackwasserrohrichte)**
  - 38.02 Schilfröhricht (Landröhricht)
- Staudenfluren, Ufer- und Waldsäume**
  - 39.07.03.02 Frischer Ruderalstandort mit dichter, meist ausdauernder Vegetation
  - 39.07.03.02/ Frischer Ruderalstandort mit dichter, meist ausdauernder Vegetation auf Strandwall
- Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen**
  - 41.01.02 Gebüsche frischer Standorte
  - 41.01.02/09.05 Gebüsche frischer Standorte auf Strandwall
  - 41.02 Feldgehölz mit überwiegend autochthonen Arten
  - 41.02.02 Feldgehölz frischer Standorte
  - 41.05 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen
  - 41.05.04 Allee bzw. Baumreihe
- Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen**
  - 41.04.01 Flächige Gehölzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten
  - 41.04.01/09.05 Flächige Gehölzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten auf Strandwall
  - 41.04.02 Hecke bzw. lineare Gehölzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten
- Kleine, unbefestigte Freiflächen im bestedelten Bereich**
  - 51.03 Anpflanzungen und Rabatten

- Verkehrsanlagen und Plätze**
  - 52.01 Versiegelte Straße
  - 52.02.01 Versiegelter Weg
  - 52.03.01 Versiegelter Platz
  - 52.02.04 Weg mit wassergebundener Decke unbefestigter Weg
  - 52.02.06 Weg mit geschottertem Belag
  - 52.03.03 Platz mit wassergebundener Decke
  - 52.03.04 Platz mit wassergebundener Decke
  - 52.04.03 Anlegesteg aus Holz

- Bauwerke**
  - 53.01 Gebäude
- Nr. einer Biotopstruktur
- gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

Die Karte dokumentiert den Biotopbestand zu Beginn des Verfahrens der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. In der Zwischenzeit sind Gebäude und befestigte Flächen zurückgebaut worden.

Plan Nr. 1 | M 1:2.000 i.O. | 10.06.2010 | Sy

### Biotope - Bestand

## Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 12, 9. Änderung Biotopkartierung



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Heidrichsstraße 40/1 | 23558 Heiligenhafen  
10569 Berlin | Telefon: 030 31 22 43 43  
10569 Berlin | Telefon: 030 31 22 43 43  
10569 Berlin | Telefon: 030 31 22 43 43  
10569 Berlin | Telefon: 030 31 22 43 43  
www.sbw.de





- 4 = Biotop mit sehr hoher Wertigkeit
- 3 = Biotop mit hoher Wertigkeit
- 2 = Biotop mit mittlerer Wertigkeit
- 1 = Biotop mit allgemeiner ökologischer Bedeutung
- 0 = ohne Biotopwert
- gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

Plan Nr. 2 | M 1:2.000 i.O. | 10.06.2010 | Sy

### Biotope - Bewertung

## Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 12, 9. Änderung Biotopkartierung



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Seebauer Wefers und Partner  
Landschaftsarchitektur  
Postfach 1000  
24576 Heiligenhafen  
Tel. 04531 222 43  
Fax 04531 222 44  
www.seebauer-wefers.de



### Biotopverbund

Der Graswarder und die Eichholzniederung sind in Heiligenhafen laut Landschaftsrahmenplan als Schwerpunktbereiche mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Die dazwischen liegenden Flächen des Steinwarders werden nicht als für ein Verbundsystem geeignet hervorgehoben und haben aufgrund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund.

### Vögel

Für das Plangebiet selbst liegen keine Untersuchungen zu Vögeln oder anderen Tiergruppen vor. Im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde jedoch der Bestand an gefährdeten und besonders geschützten Brutvögeln und Nahrungsgästen auf den an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Flächen erfasst (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN 2005 und 2006). Weiterhin wurden im Frühjahr 2008 im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Herbst/Winter 2009/2010 im Rahmen der Vorhabensplanung zur Seebrücke Erfassungen der Zug- und Rastvögel insbesondere im Hinblick auf die Wasserflächen der Ostsee nördlich des Gillhus-Parkplatzes, des Binnensees und des Jachthafens durchgeführt (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2008 b; BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2010).

### Brutvögel

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet, ähnlich wie für weite Teile des Untersuchungsraumes der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, nur Brutvogelarten auftreten, die zu den typischen Arten der strukturierten Siedlungsgebiete gehören. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch Bebauung und intensiv gepflegte Grünflächen und nur geringe Flächenanteile mit Gehölzbeständen dürften vor allem typische Arten der Siedlungsgebiete auftreten, zu denen einige "Waldarten" hinzukommen. Wat- und Wasservögel sind für das Gebiet aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Gefährdete bzw. streng geschützte Brutvogelarten konnten auch im Untersuchungsraum der 27. Änderung des Flächennutzungsplans kaum beobachtet werden und sind daher auch für das Plangebiet wenig wahrscheinlich. Die Bedeutung des Geltungsbereiches als Brutgebiet gefährdeter bzw. streng geschützter Vogelarten wird entsprechend als gering eingeschätzt.

### Zug- und Rastvögel

Die im Verlauf der oben genannten Erfassungen ermittelten Zugbewegungen sind zu unterscheiden in einen ungerichteten Nahzug von Tieren, die zwischen den Nahrungs- und Rastflächen wechselten, einen gerichteten Zug in West-Ost-Richtung von Wat- und Wasservögeln vor Heiligenhafen sowie einen in Nord-Süd-Richtung orientierten Zug von Singvögeln und Greifvögeln.

Der gerichtete West-Ost-Zug erfolgte zum weitaus überwiegenden Teil in einem Abstandsbereich von 1.000 m bis 3.000 m vor der Küstenlinie von Heiligenhafen. Damit besteht eine sehr große Distanz zum Ufer und Planungsgebiet.

Bei dem in geringer Entfernung zum Ufer verlaufenden Zug handelte es sich nahezu ausschließlich um einen gerichteten oder ungerichteten Nahzug von Kormoranen, Möwen und Eiderenten, die zwischen den Schlafplätzen und den Nahrungsgebieten bzw. innerhalb der Nahrungsgebiete die Position wechselten.

Für den von Fehmarn kommenden Sing- und Greifvogelzug konnte bei einigen anlandenden Tieren beobachtet werden, dass gezielt die aus der Küstenlinie heraustretenden Bereiche des Strandes, z.B. am Steinwarder, angesteuert wurden. Eine Konzentration des Zuges auf einen bestimmten Teil der Küste von Steinwarder und Graswarder war jedoch nicht zu ermitteln (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2010).

### **Grundlagen**

Landschaftsrahmenplan (2003); Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b); Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2005), Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2006), Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbeurteilung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2001), Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2007), Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2008a), 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, (2008 b); Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter / Frühjahr 2008 sowie im Herbst / Winter 2009 / 2010 (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2010).

### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Erhebungen zu Flora und Vegetation im Plangebiet existieren nicht. Die vorhandene Brutvogelkartierung bezieht sich auf die östlich angrenzenden Flächen im Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsgebietes. Sie schließt den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" nicht ein.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1-3 und § 1 Abs. 3 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Weiterhin sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Dazu gehört, dass auch im besiedelten Bereich noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln sind.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

##### Biotope, Biotopverbund

Durch die Planungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" wird die bauliche Entwicklung von Flächen vorbereitet. Damit kommt es zu Verlusten oder Veränderungen von Biotopen und damit Lebensräumen. Davon sind überwiegend Biotope ohne oder mit allgemeiner ökologischer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Eingriffe in die Flächen des nach § 30 BNatSchG geschützten Strandwallbiotops konnten durch die Veränderung der Planung in Form der Rücknahme von Baukörperausweisungen in diesem Bereich weitgehend vermieden werden. Hier verbleibt nur ein kleinflächiger notwendiger Eingriff in dieses Biotop mit hoher Wertigkeit für die Erschließungssachse Weg A, für den die In-Aussicht-Stellung einer Befreiung durch die UNB mit Schreiben vom 27.08.2009 erfolgt ist.

Erhaltenswerte Landschaftsbestandteile wie Knicks, alte und seltene Bäume und Baumbestände oder Alleen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Risiko von erheblichen Auswirkungen auf gefährdete bzw. geschützte Pflanzenarten sowie den Biotopverbund wird aufgrund der Biotopausstattung und der bereits vorhandenen Nutzungsintensität und vor dem Hintergrund der eingriffsminimierten Überarbeitung der Planung als gering bewertet.

##### Vögel

##### Brutvögel

Mit der Umsetzung der Projekte der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" werden für im Gebiet vorkommende Brutvögel zukünftig keine geeigneten Brutbiotope mehr in den unmittelbar von Eingriffen betroffenen Bereichen zur Verfügung stehen. Ein Ausweichen der Brutpaare auf andere Habitate erscheint jedoch wahrscheinlich, zumal davon durch die nach Überarbeitung der Planung stärker verbleibenden Freiflächen im Plangebiet auch unmittelbar vor Ort andere Standorte zu Verfügung stehen. Geeignete Bruthabitate für die im Siedlungsraum typischerweise anzutreffenden Brutvogelarten stehen damit sowohl im Plangebiet selbst als auch im Umfeld des Vorhabens weiterhin zur Verfügung.

Vögel, die als Nahrungsgäste das Untersuchungsgebiet aufsuchen, werden durch Vergrämungseffekte während der Bauzeit möglicherweise kurzzeitig diesen Lebensraum meiden. Mit Beendigung der Maßnahmen ist die Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat für Vogelarten jedoch weitgehend wieder hergestellt. Überfliegende Vögel werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind schon heute Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung, Autoverkehr oder Erholungsnutzung vorhanden.

### Zug- und Rastvögel

Sowohl aufgrund des Abstandes zur Wasserfläche der Ostsee wie auch aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Bereiches Dünenpark mit den derzeit vorhandenen Strandversorgungsanlagen sind durch die aufgrund der Planung zu erwartenden baulichen Veränderungen keine erheblichen Auswirkungen auf Zug- und Rastvögel zu erwarten.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu überprüfen, inwiefern die Planung Entwicklungen ermöglicht, denen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Dabei beziehen sich die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG auf die Vorhabenzulassung im Bauantragsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist abzu prüfen, inwiefern artenschutzrechtliche Anforderungen beachtet werden oder erforderlichenfalls durch Festsetzungen u.ä. überwunden werden können. Die ggf. erforderliche Befreiung ist erst für das Vorhaben, noch nicht für den Bebauungsplan zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Fragestellungen können insbesondere durch Brutvorkommen im Plangebiet auftreten, weil alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten gehören. Wie oben dargelegt, ist allerdings zu vermuten, dass die Gehölzbestände des Plangebietes als Brutreviere von typischerweise in Siedlungsgrün brütenden und allgemein weit verbreiteten Vogelarten genutzt werden.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wird nicht drohen, weil zu erwarten ist, dass die betroffenen Vögel den Bauarbeiten ausweichen und auch später nicht durch den Betrieb der baulichen Anlagen getötet werden. Darüber hinaus kann ein Verstoß gegen das Tötungsverbot, das auch Gelege und Jungvögel umfasst, vermieden werden, indem die erforderlichen Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Auch ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten) kann vermieden werden, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. In diesem Zusammenhang ist weiterhin anzunehmen, da es sich um allgemein weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsgrüns handelt, dass keine erhebliche Störung vorliegen wird und sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen, die in Heiligenhafen auftreten, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und damit des Störungsbereiches nicht verschlechtern wird.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) kann ebenfalls vermieden werden, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden. Bei Arten, die Lebensstätten (z.B. Vogelnester) regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, stellt die Zerstörung oder Beschädigung der Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten keinen Verstoß gegen den Lebensstättenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Da nicht alle Gehölzbestände im Plangebiet beseitigt werden sollen, sondern wesentliche Teile zum Erhalt festgesetzt und gesichert werden, wird die Funktion der Lebensstätte gewahrt. Zusammen mit den Festsetzungen zur Neugestaltung der Grundstücks-



freiflächen und zu Gehölzanpflanzungen ist damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen, zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen sowie zur Neugestaltung der Freiflächen getroffen, die eine Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bewirken:

- Erforderliche Baumfällungen dürfen gemäß § 39 BNatSchG sowie strenger gefasst durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September erfolgen. Dadurch kann eine Vernichtung von Gelegen der Brutvogelarten weitgehend ausgeschlossen werden.
- Teilweiser Erhalt von Gehölzflächen durch entsprechende Festsetzung.
- Festsetzung zur Neuanlage von Gehölzflächen mit Regelungen zur Verwendung überwiegend heimischer Gehölzarten sowie zu Pflanzgrößen.
- Festlegung einer Mindestbepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke mit Regelungen zur Verwendung überwiegend heimischer Gehölzarten sowie zu Pflanzgrößen. Durch die Anlage von Siedlungsgrün kann eine schnelle Wiederansiedlung der Brutvogelarten befördert werden.

Da überwiegend Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (gemäß Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, 1998) von der Planung betroffen sind und nur in geringem Umfang erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops vorliegen, sind in Anlehnung an die Eingriffsregelung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Ausgleichsmaßnahmen nur in geringem Umfang erforderlich.

Der Ausgleich von unvermeidbaren Baumfällungen wird im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen geregelt.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Dementsprechend greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG Abs. 1, die u.a. verbieten,

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Wie oben dargelegt kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Festsetzungen zu Bauzeitenregelungen erfolgen nicht. Derartige artenschutzrechtlichen Auflagen können im Bauantragsverfahren festgelegt werden und sind als Vorkehrungsmaßnahmen geeignet, einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden. Eine Ausnahme oder Befreiung von § 44 BNatSchG werden danach nicht erforderlich.

### **3.2.3 Auswirkungen auf den Boden**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

##### Geologie

Die Steilküste im Westen Heiligenhafens ist Hauptsand- und Gerölllieferant für die Anlandungsküste mit dem Stein- und Graswarder vor Heiligenhafen. Das ausgespülte Lockergestein wird durch überwiegend vom Westwind bedingte Strömung je nach Größe unterschiedlich weit nach Osten transportiert und führt hier zur Bildung immer neuer Nehrungshaken und Strandwälle.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand das Zusammenwachsen von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser Prozess wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können. Um 1970 erfolgte die Aufspülung der Rinne zwischen den beiden Strandwallhaken, die Herstellung des Straßendamms von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder und der Ausbau des Jachthafens. Der Binnensee wurde durch die Aufspülung und die Errichtung des Straßendamms beidseitig von der freien Ostsee abgeschnürt.

Stein- und Graswarder stellen nach wie vor Teile einer aktiven Ausgleichsküste dar.

##### Boden

Der Landschaftsrahmenplan (2003) führt zu den Standorten der Ostseeküste aus, dass diese aus teilweise überdünten Strandwällen bestehen. "Die Böden aus Sanden sind nur sehr gering entwickelt. Sie sind aufgrund des nährstoffarmen und grobkörnigen Substrates kaum durchwurzelt und unterschiedlich stark durchfeuchtet. Ihre ... Nährstoffreserven sind nur in sehr jungen Strandwällen oder Dünen hoch, ältere Strandwälle oder Dünen haben nur noch sehr geringe Nährstoffreserven."

Im Bereich des Dünenparks sind die natürlichen Böden durch die zurückliegende Gestaltung und Veränderung als Grünflächen und Spielplätze bereits stark verändert worden und durch die Nutzung verdichtet. Diese Überprägung der Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen. Entsprechend wurde durch das Landesamt für Natur und Umwelt durch Schreiben vom 27.08.2008 nur noch ein Teilbereich des Plangebietes zwischen dem Unteren Promenadenweg und dem öffentlichen Parkplatz an der Straße Steinwarder als gesetzlich geschütztes Biotop "Strandwall" mit bisher kaum veränderten Böden eingeordnet.

### Versiegelung

Eine weitere Vorbelastung ist, dass bereits derzeit 8.200 qm des Plangebietes durch Straßen, Wege und Baulichkeiten versiegelt bzw. bebaut sind, das entspricht ca. 36 %.

### **Grundlagen**

örtliche Erhebung, Landschaftsplan (HESS 1992), Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003).

### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Keine.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

Durch die Planungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" wird die bauliche Entwicklung von Flächen vorbereitet. Damit gehen negative Auswirkungen wie Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung von bislang unbefestigten Böden einher.

Teilweise werden die negativen Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Versiegelung gering ausfallen. Hierbei sind auch die bislang planungsrechtlich geltenden Ausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes zu beachten.

Die Tabelle 1 (vgl. S. 8) zeigt die Bodenversiegelung im Bestand (Planungsrecht der 7. Änderung B-Plan Nr. 12) und die Tabelle 2 (vgl. S. 43) die Bodenversiegelung gemäß der geplanten Flächenausweisung (Planung 9. Änderung B-Plan Nr. 12).

Insgesamt bereiten die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dünenpark" eine Neuversiegelung von 6.375 qm Fläche im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, im Bereich der neuen Baugebiete S01, S02, S06 und S07 durch Gebäude und Nebenanlagen sowie im bestehenden Baugebiet S05 durch Ausweitung der Nutzungsmaße für Gebäude und Nebenanlagen vor.

### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Bodenversiegelung verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, wird mit Festsetzungen reagiert, die das Maß der Bodenversiegelung durch Baukörper, Zufahrten und befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränken:

- Ausweisung von engen Baugrenzen mit Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die erforderlichen Baukörper.
- Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung.
- Festlegung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".
- Festlegung von Mindestflächen für Anpflanzungen mit überwiegend heimischen Gehölzarten zur dauerhaften Sicherung von unversiegelten Böden und einer natürlichen Bodenentwicklung.
- Festlegung zur Ablösung des Ausgleichsbedarfs außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. über eine gemeindeeigene Ökokontofläche.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurden außerdem Eingriffe in das Geotop Strandwall durch die Rücknahme von Baukörperausweisungen aus diesem Bereich vermieden und auf unbedingt notwendige Erschließungswege reduziert.

### **3.2.4 Auswirkungen auf das Wasser**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Oberflächengewässer. In der Umgebung der Planung liegen die Wasserflächen der Ostsee, des Binnen-sees und ein Strandsee.

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 08.01.2008, 03.11.2009 und 20.07.2010 sind Gebiete unterhalb der Höhenlinie von +3,50 m NHN (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee), die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +0,52 m NHN und +2,05 m NHN gehört das Plangebiet zu diesem durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

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 anstehenden Sanden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung zu empfehlen.

Die vorhandene Versiegelung wirkt sich als Vorbelastung auf den Wasserhaushalt aus, allerdings wird das Niederschlagswasser auch heute bereits in angrenzenden Vegetationsflächen oder über Sickerschächte versickert.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes besteht eine erhebliche Kontaminationsgefahr für das Grundwasser, weil ohne Filterung durch eine belebte Bodenschicht Schadstoffe nicht zurückgehalten werden können.

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

Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

#### **Grundlagen**

Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 76 der Stadt Heiligenhafen (2005), örtliche Erhebungen, Landschaftsplan (HESS 1992), Landschaftsrahmenplan (2003).

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Keine.

#### **Ziele des Umweltschutzes**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu verfolgen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Nach § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf unbefestigten Flächen zur Versickerung zu bringen.

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

Den Hochwasserschutz regeln die §§ 72 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht

zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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

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

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Die oben beispielhaft beschriebenen Maßnahmen zum Sach- und Personenschutz gegenüber Überschwemmungen sind durch den Bauherren zu berücksichtigen und sicherzustellen. Eine Prüfung im Bauantragsverfahren wird nach Bauordnungsrecht nur für Sonderbauten erfolgen. Alle weiteren Vorhaben werden im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Landesbauordnung (LBO) zu beurteilen sein. Für die Hochwasserschutzsicherung verantwortlich ist der jeweilige Bauherr.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

Im Zusammenhang mit der durch die Planung sich ergebenden zusätzlichen Oberflächenversiegelung folgen erhebliche Umweltauswirkungen durch den erhöhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser. Daraus kann auch eine geringere Grundwasserneubildung resultieren oder eine Belastung der Oberflächengewässer durch die vermehrte Einleitung von Niederschlagswasser.

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen des geringen Grundwasserflurabstandes von nur etwa 1,0 m sowie der hohen Durchlässigkeit des sandigen Untergrundes auftreten, bspw. durch Leckagen von Baufahrzeugen.

Weiterhin kann es im Zuge der Gründung geplanter Bauwerke zu Grundwasserabsenkungen kommen, ggf. auch mit Auswirkungen auf angrenzende Vegetation. Eine Grundwasserabsenkung zur Gründung der geplanten Bauwerke ist allerdings nicht vorgesehen, weil die Gründung ohne Wasserhaltung über Punktfundamente erfolgen soll und eine Anlage von Kellern nicht vorgesehen ist.

Im Falle eines Hochwasserereignisses bei Sturmflut können in den geplanten Baugebieten Gefährdungen für die menschliche Gesundheit oder Sachschäden auftreten. Diese nachteiligen Auswirkungen sollen durch erosions sichere Gründungen, die Anordnung von Stellplätzen und Abstellräumen im Erdgeschoss der Gebäude und die Berücksichtigung einer Fußbodenhöhe für Schlafräume von mindestens +3,50 m NHN eingegrenzt werden. Eine nachteilige Beeinflussung des ggf. auftretenden Hochwasserabflusses durch die Planungen kann ebenfalls durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden.

#### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan reagiert auf die oben genannten Umweltziele sowie die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Bodenversiegelung und den damit einhergehenden Auswirkungen für den Wasserhaushalt verbunden sind, sowie die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, mit Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung beschränken sowie die Versickerung der anfallenden Niederschläge und damit den weitgehenden Erhalt für den örtlichen Wasserhaushalt regeln:

- Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die erforderlichen Baukörper sowie durch Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung.
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".
- Festsetzung der vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken der Sondergebiete und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- Festlegung der Fußbodenhöhe von Schlafräumen im überflutungsgefährdeten Bereich bei mindestens +3,50 m NHN.

### **3.2.5 Auswirkungen auf Klima und Luft**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Großklimatisch gehört das Plangebiet zum kontinental bestimmten Ostseeküstenklima. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Die Höhenzüge der Holsteinischen Schweiz im Westen führen zu einer weitgehenden Auflösung der Wolkendecke, wodurch nördlich des Oldenburger Grabens vergleichsweise geringe Niederschlagsmengen zu verzeichnen sind. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Landesmittel 720 mm und in Heiligenhafen 620 bis 625 mm.

Die Hauptwindrichtung ist West/Südwest, insbesondere im Winter und im Frühjahr weht der Wind jedoch auch längere Zeit aus östlicher Richtung. Die Ostsee



erfüllt im Herbst als Wärmelieferant eine ausgleichende klimatische Funktion (HESS 1992).

Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass sowohl in den vegetationsgeprägten Bereichen als auch in den heute bereits versiegelten Arealen klimatisch Freilandverhältnisse vorliegen. Durch die Windverhältnisse an der Ostsee herrschen sehr gute klimatische Austauschbedingungen.

Gegebenenfalls können bei windstillen, sonnigen Wetterlagen auf den vorhandenen versiegelten Flächen kleinflächig verstärkte Erwärmungen durch die Aufheizung der Oberflächen stattfinden und die klimatische Ausgangssituation leicht vorbelasten. Das Planungsgebiet unterliegt jedoch im Allgemeinen keinen klimatischen Belastungen.

Im Zusammenhang mit der Straße Steinwarder treten lufthygienische Vorbelastrungen aus Verkehr auf. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht erheblich sind und die Werte unterhalb der geltenden Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV liegen. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Es wird auch davon ausgegangen, dass die lufthygienischen Vorbelastrungen keine negativ verstärkenden Wirkungen auf die lokalklimatische Situation haben.

#### **Grundlagen**

Landschaftsplan (HESS 1992), örtliche Einschätzung.

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen.

#### **Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Das Bundesnaturschutzgesetz nennt in § 1 Abs. 3 Nr. 4 das Ziel, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, insbesondere Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

Durch die Planungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" wird die bauliche Entwicklung von bisher unbefestigten und vegetationsbestandenen Flächen vorbereitet. Gegebenenfalls können die zusätzliche Bebauung und Oberflächenversiegelung sowie der Verlust von Gehölzstrukturen bei entsprechender Wetterlage zu einer lokal begrenzten Erwärmung führen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima, hier insbesondere auch auf das Bioklima, sind von den geplanten Nutzungserweiterungen aufgrund der günstigen Ausgangsbedingungen, des Verbleibs von Grün- und Gehölzstrukturen, der angrenzenden Frei- und Wasserflächen sowie der Lage in Meeresnähe jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten. Die klimatische Grundsituation wird durch die Planungen nicht verändert.

Eine relevante Erhöhung der lufthygienischen Belastung aus Verkehr aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelegung im Planbereich durch die Schaffung der zusätzlichen Baugebiete für Tourismus und Erholung ist im Vergleich zu dem vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durch den vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse B auch heute schon verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet. Die Planung von etwa 40 bis 50 Ferienwohnungen mit einem angestrebten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Ferienwohnung verändert diese Anzahl und damit zusammenhängende Schadstoffemissionen nur unwesentlich.

#### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung wirkt sich wie oben beschrieben nicht erheblich negativ auf das Klima aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Beschränkung der Bodenversiegelung sowie zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzstrukturen tragen gleichzeitig zu einer Minderung der Umweltwirkungen bei.

### **3.2.6 Auswirkungen auf die Landschaft**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Das Plangebiet auf dem Steinwarder ist flach und zeigt bis auf die Dünen entlang der Strandpromenade keine auffällige Reliefentwicklung. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen +0,52 und +2,05 m NHN, mit Hochpunkten auf den Dünenkämmen außerhalb des Plangebietes von +3,50 m NHN.

Außerhalb des Plangebietes sind südlich der Straße Steinwarder mehrere vier- bis sechsgeschossige Apartmenthäuser am Ufer des Binnensees aufgereiht. Dem Plangebiet unmittelbar gegenüber gelegen sind davon die Gebäude mit den Haus-Nr. 11 (sechsgeschossig) und Haus-Nr. 13 (viergeschossig).

Das Gebäude Steinwarder Nr. 13 ist viergeschossig, hat im Erdgeschoss im nach Norden ausgerichteten Gebäudeteil hauptsächlich Nebenräume für Heizung, Fahrräder u.ä. und erst im 1. bis 3. Obergeschoss Wohnungen mit Balkon, die nach Süden zum Binnensee bzw. nach Norden zur Ostsee ausgerichtet sind. Durch den im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Ge-

hölzbestand ergeben sich allenfalls noch für die Wohnungen im 3. Obergeschoss Blickoptionen über oder zwischen den Baumkronen auf die Ostsee. Die Betrachterebene im 3. Obergeschoss liegt bei etwa 10,60 m über dem Gelände. Der Gehölzbestand gegenüber ist in etwa ähnlich hoch. Er wird je nach Ausprägung auf eine Höhe zwischen 8 – 13 m über Gelände geschätzt oder ist wie bspw. bei einigen sehr hohen Pappelbäumen an der Straße mit geschätzten 15 – 18 m Höhe deutlich höher. Dadurch ist der Ausblick selbst für das 3. Obergeschoss im Bestand bereits stark eingegrenzt.

Das Gebäude Steinwarder Nr. 11 ist sechsgeschossig, wobei im Erdgeschoss keine Aufenthaltsräume, sondern nur Nebenräume liegen. Im 1. bis 5. Obergeschoss befinden sich Wohnungen mit Loggien, eine Seite mit Ausrichtung auf den Binnensee, die andere Seite mit Ausrichtung nach Norden zur Ostsee. Das Gebäude liegt auf Höhe der Hauptzugangsachse zur DLRG-Station und zum Strandversorgungsbereich. Unmittelbar gegenüber vom Gebäude befinden sich derzeit drei große Pappelbäume, sowie eine durch Rasen geprägte Spielplatzfläche. Weiterhin befinden sich Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen nördlich der Straße Steinwarder, wobei die westlich gelegene Parkplatzfläche durch Gehölzbestände abgeschirmt ist. Für die Wohnungen der 1. bis 5. Etage ergeben sich, unterteilt durch die etwa 15 – 18 m hoch aufragenden Pappeln an der Straße Steinwarder sowie weitere Pappeln entlang des Unteren Promenadenweges, im Bestand Blickfenster zur Ostsee in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung.

Diese Ausblicke sind erst durch die jüngsten Umgestaltungsmaßnahmen der Spielplatzflächen im Bereich des Dünenparks im Jahr 2002 entstanden, weil zu diesem Zeitpunkt umfangreiche Rodungen von dichten und hohen Pappelbeständen durchgeführt wurden und erst wieder zu den freien Ausblicksmöglichkeiten für das Gebäude Nr. 11 führten. Die neuen Baumanpflanzungen um die Spielplatzflächen sind derzeit noch entsprechend klein und verdecken daher noch nicht den Ausblick.

Prinzipiell besteht für die Grünflächen im Plangebiet eine Festsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen. Dies ist seit der ersten Fassung des Bebauungsplans Nr. 12 der Fall und wurde in allen Änderungen als Gestaltungsziel weitertransportiert. Das bedeutet, je nach erreichter Wuchshöhe der Bepflanzung bestand oder besteht für die Gebäude an der Straße Steinwarder nur temporär ein freier Blick Richtung Norden auf die Ostsee.

Nördlich der Straße Steinwarder befinden sich nahe der Strandpromenade einige ältere, eingeschossige Gebäude zur Strandversorgung sowie Grün- und Spielflächen.

Die Landschaft im Plangebiet ist damit bereits stark anthropogen vorgeprägt, besitzt jedoch im Umfeld, vor allem im Norden mit den Dünen und dem Strand, auch noch Naturräume mit einer hohen landschaftlichen Eigenart.

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans handelt es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die Promenade entlang der Ostsee stellt eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar. Vom Strand der Ostsee ist das Plangebiet auf Grund der Dünenhöhe nicht einsehbar.

## **Grundlagen**

Landschaftsplan (Hess 1992), Bebauungsplan Nr. 12 sowie bisherige Änderungen, örtliche Einschätzung.

## **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Keine.

## **Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Allgemein gehört hierzu auch, dass darauf zu achten ist, dass sich bauliche Anlagen in das Ortsbild wie auch in die Landschaft einpassen und bei Umgestaltungen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Anpflanzungen u.ä. unterstützt wird.

## **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

## **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

Durch die Planungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" wird die bauliche Entwicklung von Flächen auf dem Steinwarder vorbereitet. Damit wird die Prägung durch Gebäude und bauliche Anlagen im Plangebiet zunehmen und der Anteil durch Freiflächen geprägter Bereiche zurückgehen. Das Landschaftsbild wird vor allem durch den Verlust von Freiflächen und Gehölzstrukturen verändert.

Bedeutsame Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Mit der Umsetzung der Projekte der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" kann es jedoch zur Beeinträchtigung der Blickbeziehungen von den Bestandsgebäuden südlich der Straße Steinwarder zur Ostsee kommen.

Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung für das Gebäude Steinwarder Nr. 13 keine erhebliche Verschlechterung der Ausblicksmöglichkeit verursacht wird. Durch die Sicherung der Gehölzkulisse entlang der Straße wird die prägende Charakteristik für die Ausblickssituation aus diesem Gebäude erhalten.

Durch die festgelegte halbrunde Baukörperform der geplanten Bebauung und den damit nicht gleichmäßigen, sondern sich vergrößernden Abstand der Bebauung zum Gebäude Steinwarder Nr 11 werden die Blickfenster in Richtung Ostsee zwar verkleinert, gehen aber nicht, wie bei einem Bauriegel, gänzlich verloren. Dies gilt für das 1. – 4. Obergeschoss und alle nach Norden ausgerichteten Wohnungen in diesen Geschossen. Insbesondere in nordöstlicher bis östlicher Richtung bleiben großzügige Ausblicksmöglichkeiten über die Biotopfläche des Strandsees zur Ostsee unverändert erhalten. Dadurch wie auch

durch die Festlegung von die neuen Baukörper abschirmenden Gehölzflächen entlang der Straße Steinwarder werden visuelle Nachteile abgemindert. Das 5. Obergeschoss wird aufgrund der festgelegten Trauf- und Firsthöhen keine Veränderungen der Ausblickssituation erfahren.

Gleichzeitig bewirkt die geplante Neugestaltung auch eine Verbesserung der Attraktivität der Strandversorgungseinheiten und des Orts- und Landschaftsbildes am Standort, indem ältere, heruntergewirtschaftete Gebäude abgerissen werden.

Auch die Raumdurchlässigkeit in Form von vorhandenen Wegeverbindungen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt oder nachteilig verändert, weil die Wegebeziehungen zur Gliederung der Baustrukturen aufgegriffen wurden. Vielmehr werden Angebote für die Erholung aufgewertet und erweitert. Vor allem die Erlebbarkeit der Ostsee von der Ebene der aufgeständerten Terrassenflächen im Bereich der Strandversorgungsangebote ist als eine deutliche Verbesserung anzusehen.

#### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zum Landschaftsbild durch die Überplanung bereits vorhandener, versiegelter und bebauter Flächen. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung konnte der Verlust von Vegetationsflächen durch die Rücknahme von Baukörperausweisungen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops Strandwall reduziert werden.

Auf die negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Veränderung des Landschaftsbildes verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, reagiert der Bebauungsplan mit Regelungen zur Höhenentwicklung der Bebauung, dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen, die geeignet sind, das Landschaftsbild neu zu gestalten, sowie mit baugestalterischen Vorgaben, die der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen zu Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen sowie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes getroffen:

- Höhenbegrenzung der Baukörper.
- Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und damit Erhalt von Grundstücksfreiflächen.
- Überwiegende Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der Gebäudekubatur und damit "autofreie" Grundstücksfreiflächen.
- Festsetzung von Mindestanpflanzungen im Bereich der Baugebiete.
- Festsetzung des Erhalts und der Neuanlage von Gehölzflächen.
- Festlegung von Dach- und Fassadengestaltung.
- Begrenzung von Werbeanlagen.

- Verzicht auf Errichtung von Zäunen und Mauern an den Grundstücksgrenzen.

### **3.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

##### Wohnnutzung

Im Plangebiet befindet sich keine Wohnnutzung. Die Gebäude werden zur Strandversorgung vor allem saisonal gewerblich genutzt, hauptsächlich für die Gastronomie. Zum Teil stehen sie jedoch auch leer.

Südlich der Straße Steinwarder befinden sich Apartmenthäuser, die teilweise zum Wohnen und teilweise als Ferienwohnungen genutzt werden.

##### Erholung

Im Plangebiet sind im Zuge der Umgestaltung der Promenade in den Jahren 2002 bis 2003 auch die Spielplätze im Bereich Dünenpark neu hergerichtet worden, so dass sich dort inzwischen ein Schwerpunkt für Erholungs- und Spielangebote befindet.

##### Lärm

Die Straße Steinwarder wird aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelegung, die während der Nachtzeiten noch deutlich absinkt, nicht als erhebliche Lärmquelle eingeschätzt. Das Plangebiet ist durch den vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse B auch heute schon verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet. Hinzu kommen die Stellplatzflächen der vorhandenen Apartmenthäuser an der Straße Steinwarder. Konkrete Angaben zu Lärmemissionen liegen jedoch nicht vor.

Im Plangebiet selber finden sich keine lärmintensiven Nutzungen.

##### Luftverunreinigungen

Erhebliche Vorbelastungen durch Luftschadstoffe oder Stäube vor allem aus Verkehr mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte unterhalb der geltenden Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV liegen. Auch hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Den Freiflächen mit ihren Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt dabei eine allgemeine, lokale lufthygienische Ausgleichsfunktion zu, weil sie zum Luftaustausch und zur Staubbildung einen Beitrag leisten.

##### Gerüche, Erschütterungen, Strahlung

Vorbelastungen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung mit entsprechenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

##### Abfall, Abwasser

Derzeit fallen im Plangebiet bedingt durch die vorhandenen Nutzungen bereits Abfälle und Abwässer an. Diese werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt (Müllabfuhr, zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage).

### Energie

Vorbelastungen durch Energieaufwendung für Gebäudeheizungen u.ä. und damit einhergehende stoffliche Emissionen, die die Luftqualität und das Klima beeinflussen können, sind im Plangebiet in geringem Umfang durch den vorhandenen Gebäudebestand gegeben.

### **Grundlagen**

Landschaftsplan (HESS 1992), örtliche Einschätzung

### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Einschätzung erfolgt vorwiegend auf Grundlage allgemeiner Annahmen.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Die DIN 18005 ordnet verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Baugebieten) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei der Bauleitplanung angestrebt werden soll, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

a) reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete

tags	50 dB
nachts	40 dB bzw. 35 dB

g) sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags	45 dB bis 65 dB
nachts	35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

#### Wohnnutzung

Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Wirkungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" ist durch die geplanten Baugebietsausweisungen nicht zu erkennen.

### Erholung

Die Erholungsfunktion des Plangebietes im Hinblick auf die vorhandene Durchwegung bleibt erhalten. Die Erweiterung des Beherbergungsangebotes durch die Planung wie auch die Verbesserung der gastronomischen und der Strandversorgung dienenden Angebote kann als positive Entwicklung des Erholungs- und Tourismussektor bewertet werden. Sie stellen neue, attraktive Anziehungspunkte für Erholungssuchende dar.

### Lärm

Die Erneuerung und ggf. Ausweitung der gastronomischen und strandversorgenden Nutzungen im Plangebiet bedingen möglicherweise eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet. Die Planung von etwa 40 bis 50 Ferienwohnungen mit einem angestrebten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Ferienwohnung verändert die Anzahl der Stellplätze im Vergleich zu den derzeit etwa 40 öffentlichen Parkplätzen nahe der Straße Steinwarder nur unwesentlich.

Zieht man den Vergleich zu Verkehrsplanungen, so ist gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung erst bei einer Erhöhung von mindestens 3 dB(A) eine Veränderung wesentlich. Für Schalldruckpegel an Verkehrswegen gilt in diesem Zusammenhang, dass bei gleicher Geschwindigkeit eine Verdoppelung der Verkehrsmenge erforderlich ist, um eine Erhöhung um +3 dB(A) hervorzurufen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten.

Zukünftig werden die Stellplätze sowohl für die Ferienwohnungsbebauung als auch den Strandversorgungsbereich überwiegend unter den Gebäuden untergebracht und damit von diesen ausgehende Lärmemissionen vermindert, weil eine Schallausbreitung durch die Abschirmung der Baukörper verringert wird.

Die Belegung der Erschließungswege bleibt im Rahmen einer Anliegerstraße. Eine relevante Erhöhung der Schallimmissionen aus Verkehr ist insgesamt nicht zu erwarten.

Von den geplanten Außenaufenthaltsbereichen der Strandversorgung auf den zur Ostsee hin ausgerichteten Terrassen werden ggf. nutzungsbedingte Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund der beabsichtigten Abschirmung der Geräuschquellen durch die Baustruktur der Strandversorgungseinheiten ist eine schädliche Umweltwirkung durch Geräusche für die geplanten Ferienwohnungsanlagen nicht zu erwarten.

Weiterhin werden die halbkreisförmigen Baukörper der Ferienwohnungen aufgrund ihrer abschirmenden Funktion zu einer Verminderung der Lärmausbreitung aus dem Bereich der Strandversorgung in Richtung der bestehenden Apartmenthäuser südlich der Straße Steinwarder beitragen.

Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch aufgrund der Planung zunehmende Lärmemissionen nicht erkennbar.

### Luftverunreinigungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.



#### Gerüche, Erschütterungen, Strahlung

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung, bspw. elektromagnetische Felder sind nicht erkennbar.

#### Abfall, Abwasser

Der Bebauungsplan bereitet das Anfallen weiterer Abfälle und Abwässer durch die Baugebietsausweisungen vor. Die ordnungsgemäße Behandlung und Entsorgung (Müllabfuhr; Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) ist gesichert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen sind nicht erkennbar.

#### Energie

Die Planung bereitet Energiebedarf für weitere Bebauung vor, deren Abdeckung im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und technischer Regelungen erfolgt. Damit sind keine relevanten Erhöhungen von Schadstoffemissionen und erheblichen Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen erkennbar.

#### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf die Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Intensivierung der Nutzung im Plangebiet verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, reagiert der Bebauungsplan mit Regelungen zur Verkehrslenkung und zur Stellung der Baukörper. Hierzu werden folgende Regelungen zu Vermeidung und Minderung getroffen:

- Im Plangebiet wird Anliegerverkehr ausschließlich auf den Wegen A und C zugelassen.
- Stellplätze werden überwiegend unter den Gebäude untergebracht und den Nutzungseinheiten zugeordnet, wodurch Parkraumsuchverkehr im Gebiet stark reduziert wird bzw. entfällt.
- Durch die Festsetzung der Stellung der Baukörper wird eine Abschirmung lärmempfindlicher Nutzungen gewährleistet.

### **3.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Objekte sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **Grundlagen**

Landschaftsplan (Hess 1992), Flächennutzungsplan (1995), Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen (1990).

### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Keine.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert bereits einige baugestalterische Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen in der "Strandzone" Heiligenhafens, an denen sich die Planänderung orientiert und anknüpft.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete sowie Grünflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus dem bisher geltenden Planungsrecht heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung**

Die geplanten Baugebiete werden das Ortsbild verändern, aber als eine positive Weiterentwicklung im Vergleich zu den derzeit bestehenden städtebaulichen Missständen bewertet.

### **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zu den Kultur- und Sachgütern, hier in erster Linie zum Ortsbild durch die Überplanung bereits vorhandener, versiegelter und bebauter Flächen.

Auf die negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Veränderung des Ortsbildes auf Kultur- und Sachgüter verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, reagiert der Bebauungsplan mit Regelungen zur Höhenentwicklung der Bebauung und baugestalterische Vorgaben.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen zu Vermeidung und Minderung getroffen:

- Höhenbegrenzung der Baukörper.
- Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und damit Erhalt von Grundstücksfreiflächen.
- Überwiegende Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der Gebäudekubatur und damit "autofreie" Grundstücksfreiflächen.
- Festlegung von Dach- und Fassadengestaltung.
- Begrenzung von Werbeanlagen.
- Verzicht auf Errichtung von Zäunen und Mauern an den Grundstücksgrenzen.

### **3.2.9 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevante Auswirkungen wurden in den schutzgutbezogenen Einschätzungen mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu bspw. auch die Speicherung von Niederschlagswasser oder die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zählt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist allerdings nicht zu erwarten.

### **3.3 Eingriffsregelung**

#### **3.3.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung**

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch die Planung ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, im vorliegenden Fall die Flächen des nach § 30 BNatSchG geschützten Strandwalls, führen Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften".

Ferner beeinträchtigen Baumaßnahmen regelmäßig das Landschaftsbild.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" bereitet durch die getroffenen Festsetzungen die Umwandlung von Grün- und Freiflächen mit Parkrasenbeständen und Siedlungsgehölzen zu Sondergebieten mit baulicher Nutzung vor.

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass die Versiegelung von derzeit 8.200 qm um 6.375 qm auf insgesamt 14.575 qm ansteigt.

Im Bestand sind derzeit etwa 14.785 qm Grün- und sonstige Freiflächen vorhanden. Die Parkrasenbestände und Siedlungsgehölze sind dabei als Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen, im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops Strandwall liegen auch gehölzgeprägte Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Zukünftig verbleiben etwa 8.410 qm Grundstücksfreiflächen und öffentliche Grünflächen. Damit gehen 6.375 qm Grün- und Freiflächen verloren, davon jedoch nur ca. 215 qm für den Erschließungsweg im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops, was durch die Rücknahme und damit Vermeidung von Baukörperausweisungen in diesem Biotopbereich erreicht wurde.

Die durch die Planung von Fällung betroffenen geschützten Bäume werden nicht im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren festgesetzt und ist dann nachzuweisen.

Insgesamt stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser dar.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.

Die Verringerung und angestrebte Umwandlung von Vegetationsstrukturen wird nur auf etwa 215 qm im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verursachen. Im übrigen sind ausschließlich Flächen betroffen, die nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen von besonderer Bedeutung sind.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen, insbesondere der Verlust an Grünsubstanz, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild dar und ist daher als Eingriff zu bewerten. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### **3.3.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verzicht auf Baukörperausweisungen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops.
- Ausweisung von engen Baugrenzen mit Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die erforderlichen Baukörper sowie Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung der Grundstücke.
- Teilweise Anordnung der Baugrenzen in heute bereits versiegelten Bereichen. Dadurch werden Eingriffe in den Boden vermieden.

- Festlegung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg". Dadurch werden Eingriffe in den Boden gemindert, weil Restfunktionen des Bodens bestehen bleiben. Weiterhin werden hierdurch auch Flächen mit der Möglichkeit zur Flächenversickerung geschaffen, wodurch die Eingriffe in den Wasserhaushalt gemindert werden.
- Festlegung zur vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den Baugrundstücken. Dadurch werden die Eingriffe in das Grundwasser weitgehend gemindert, die Niederschläge verbleiben im Gebiet und dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Die Grundwasserneubildung wird nicht nachhaltig verändert.
- Festlegung zum Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen durch Ausweisung von Bindungen für Bepflanzungen. Dadurch werden Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden und ein abschirmender Gehölzstreifen nach Süden zur Straße Steinwarder gesichert.
- Festlegung zur Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen sowie von Mindestanteilen von Großgrün/Bäumen im Bereich der Baugebietsfreiflächen. Hierdurch werden Vorgaben zur Neugestaltung des Landschaftsbildes getroffen, die geeignet sind, die Eingriffe weitgehend zu minimieren.
- Festlegungen zur Höhe der Baukörper und zur ortstypischen Gestaltung der baulichen Anlagen. Dadurch werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Für das Schutzgut Boden verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff.

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff. Die anfallenden Niederschlagswasser bleiben dem Wasserhaushalt weitgehend erhalten.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein kleinflächiger, aber erheblicher Eingriff.

Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff. Das Landschaftsbild kann dadurch landschaftsgerecht neu hergestellt werden.

### **3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, desto geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Kompensationsmaßnahmen auch Dop-

Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde in der Regel nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der oben genannte Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden.

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses nach folgender Bemessungsgrundlage ermittelt. Eingriffe in den Boden gelten nach dem oben genannten Runderlass in der Regel als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt wird und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- eine Fläche, mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen bzw. mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt wird.

Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen und Landschaftsbestandteile sind zu unterlassen. Können ausnahmsweise Beeinträchtigungen nicht vermieden werden, sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen:

- bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Trockenrasen, Pionierstadien, Ruderalfluren, Forstkulturen) mindestens im Verhältnis 1 : 1,
- bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Obststreuwiesen, Jungwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 2,
- bei nur langfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Altwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 3.

#### Ausgleich für die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die auszugleichende Neuversiegelung von Boden im Plangebiet für die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beläuft sich auf insgesamt 6.195 qm.

Bei etwa 5.980 qm der zu erwartenden Neuversiegelung werden Böden und Biotope von allgemeiner Bedeutung betroffen sein. Hier wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt.

Auf den etwa 215 qm Neuversiegelung im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops werden Böden und Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sein. Hier wird aufgrund der schwer bis gar nicht gegebenen Wiederherstellbarkeit des Geotops Strandwall ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 angesetzt.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung  
(5.980 qm x 0,5 = 2.990 qm) und
- 1 : 3 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art auf Flächen mit besonderer Bedeutung  
(215 qm x 3 = 645 qm)

ein Ausgleichs-Flächenbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften von 3.635 qm ermittelt werden.

Entsprechend dem gemeinsamen Runderlass kann der Ausgleichsflächenbedarf um 75 v.H. der Flächen der Baugrundstücke ermäßigt werden, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind. Dazu zählen insbesondere Flächen für Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.

Der Bebauungsplan setzt in den Sondergebieten S06 und S07 auf insgesamt 260 qm Fläche eine neue Entwicklung von Gehölzstrukturen aus überwiegend einheimischen Arten fest. 75 % dieser Flächengröße entsprechen 195 qm. Damit reduziert sich der zu kompensierende Eingriffsumfang auf 3.440 qm.

Dieser flächenhafte Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ökokontofläche Beckmissen (ÖK-39) der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und ist durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG) vom 03./06.11.2009 gesichert. Für diese Ökokontofläche ist die Extensivierung von Intensivgrünland in artenreiches Grünland vorgesehen. Die Ökoregulation erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den jeweils maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen wie folgt:

S01	zu 34 %,
S02	zu 12 %,
S06	zu 31 % und
S07	zu 23 %.

#### Ausgleich für das Sondergebiet S05

Die auszugleichende Neuversiegelung von Boden beläuft sich für das S05 auf insgesamt 180 qm.

Bei diesen 180 qm der zu erwartenden Neuversiegelung werden Böden und Biotope von allgemeiner Bedeutung betroffen sein. Hier wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt.

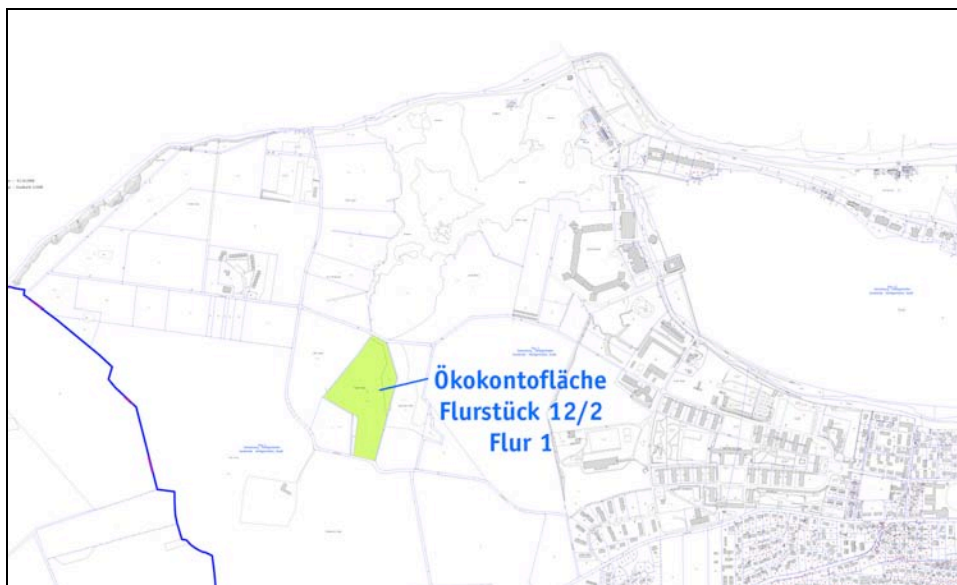
Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung  
(180 qm x 0,5 = 90 qm)

ein Ausgleichs-Flächenbedarf für das Schutzgut Boden von 90 qm ermittelt werden.

Dieser flächenhafte Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche Flurstück 12/2 der Flur 1 in der Gemarkung Heiligenhafen. Entwicklungsziel der Fläche sind Salzwiesen, Ufer- und Verlandungszonen innerhalb der Eichholzniederung als Feuchtbiotop für Wat- und Wasservögel. Die Kosten zur Ableistung der Eingriffe aus dem S05 auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche, die von der Stadt Heiligenhafen bei der Zuordnung von Eingriffen zu gemeindeeigenen Ökokontoflächen erhoben werden, werden dem Baugrundstück S05 zu 100% zugeordnet. Die Lage und Abgrenzung der Fläche im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Heiligenhafen ergeben sich aus der folgenden Abbildung.

#### **Abbildung 14: Lage der gemeindeeigenen Ökokontofläche außerhalb des Geltungsbereiches**



#### Ausgleich für die Sondergebiete S03 und S04

Den Sondergebieten S03 und S04 wird kein Ausgleichserfordernis und damit auch kein Kostenanteil zugeordnet, weil für diese Grundstücke im Vergleich zur



planungsrechtlichen sowie Bestands-Situation keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche festgesetzt werden.

### 3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In den Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.3 wurden die grundsätzlichen Ausgleichserfordernisse für die mit der Planung verbundenen Eingriffe ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so beschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Kompensationsbedarfe konnten für die Schutzgüter Grundwasser und Landschaftsbild durch geeignete Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen nachgewiesen werden. Der Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften soll durch externe Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. der Stadt Heiligenhafen nachgewiesen werden.

**Tabelle 5: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

Eingriff in das Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
<b>Boden</b> Bodenversiegelung S01, S02, S06, S07 und Erschließung	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nut- zung und Entwicklung na- turnaher Lebensräume Gesamtfläche: 3.440 qm	ÖK-39 Beckmissen Umwandlung von Intensiv- grünland in mesophiles, artenreiches Grünland Gesamtfläche: 3.440 qm
Bodenversiegelung S05	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nut- zung und Entwicklung na- turnaher Lebensräume Gesamtfläche: 90 qm	Gemeindeeigene Ökokonto- fläche Flurstück 12/2, Flur 1 Entwicklungsziel Salzwie- sen, Ufer- und Verlan- dungszonen als Feuchtbio- top für Wat- und Wiesenvögel Gesamtfläche: 90 qm
<b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>		<b>+/- 0 qm</b>
<b>Wasser</b> Anfall von Niederschlags- wasser	Erlassungsgemäße Behandlung des Niederschlagswassers	Festsetzung zur entspre- chenden Behandlung und Versickerung im Geltungs- bereich des B-Plans Nr. 12, 9. Änderung
<b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>		<b>+/- 0 funktional erbracht</b>
<b>Arten und Lebensgemein- schaften</b> Biotopverlust Erschließungsweg A	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nut- zung und Entwicklung na- turnaher Lebensräume Gesamtfläche: 645 qm	ÖK-39 Beckmissen Umwandlung von Intensiv- grünland in mesophiles, artenreiches Grünland Gesamtfläche: 645 qm

Eingriff in das Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
<b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>		<b>+/- 0 qm</b>
<b>Landschaftsbild</b> Nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes	Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des betroffenen Landschaftstyps	Festsetzung von Anpflanzungen inkl. Anteil von Großgrün/Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
<b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>		<b>+/- 0 funktional erbracht</b>

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist wie in der Ableitung ersichtlich in der Ausgleichsfläche von 3.440 qm, die beim Schutzgut Boden für die Sondergebiete S01, S02, S06, S07 sowie die Erschließungsflächen aufgeführt wird, enthalten.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die abgestimmten externen Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen ist.

### 3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Entsprechend werden Alternativen zum Standort auf der Ebene des Flächennutzungsplanes diskutiert, während auf der Ebene des Bebauungsplanes anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erörtert werden.

#### Standort

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurde einerseits betont, dass der vorhandene Strandversorgungspunkt im Bereich Dünenpark erhalten und aufgewertet werden soll, gerade auch vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit hier getätigten Investitionen in die Strandpromenade und den Freiluft-Erholungsbereich "Dünenpark". Zu dem Standort besteht in dieser Hinsicht keine Alternative.

Weiterhin wurden im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans verschiedene Flächen für die Ausweisung touristischer Sondergebiete, u.a. für Ferienhäuser und Ferienwohnungen diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Bündelung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Maßnahmen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

Alternative Ausweisungen in Randbereichen der Ortslage Heiligenhafens, den einzigen anderen, theoretisch denkbaren Standorten, weil die Innenstadt nicht über entsprechende Flächenreserven verfügt, wurden nicht verfolgt, weil sie nicht die Zugkraft für eine Stärkung und Aufwertung des bisher in der Altstadt und am Hafen zu findenden touristischen Zentrums entwickeln würden.

Für den Bereich "Dünenpark" wurde neben der Nutzung für die Strandversorgung im Rahmen der Alternativendiskussion zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans die Entwicklung eines Standortes für Ferienwohnen abgeleitet. Durch die vorhandenen Apartmenthäuser südlich der Straße Steinwarder besitzt dieser Bereich bereits eine Vorpprägung für die Unterbringung von Feriengästen. Weiterhin erhält der Strandversorgungsbereich im mittleren Strandabschnitt durch die Entwicklung hochwertiger Ferienwohnungen eine zusätzliche Stärkung und Aufwertung. Die verfolgte Konzeption der städtebaulichen Neuordnung entlang der Hauptzugangsachse von der Straße Steinwarder zur DLRG-Rettungswache bindet den Strandversorgungspunkt und die Ferienwohnanlage an den Siedlungskörper südlich der Straße Steinwarder an und schafft einen neuen städtebaulichen Markierungspunkt auf dem Steinwarder.

#### **Planinhalt**

Im Rahmen der Vorkonzeption wurden verschiedene städtebauliche Szenarien für den Standort "Dünenpark" entwickelt und geprüft, die sich ursprünglich noch näher an den derzeit vorhandenen Baustrukturen orientierten. Schließlich wurde jedoch ein weiteres Festhalten an den alten Strukturen und damit auch eine Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten zugunsten eines neuen Konzeptes aufgegeben. Dieses sieht die Entwicklung einer größeren Platzfläche an der DLRG-Rettungswache und eine halbkreisförmige Fassung des Platzes durch Baukörper und Terrassenflächen vor. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität im Bereich der Strandversorgungsangebote wesentlich verbessert.

Die Baukörper wurden weiterhin so konzipiert, dass sie sich in das in den Jahren 2002 bis 2003 neu gestaltete Wegenetz der Promenaden und Strandzugangsachsen einordnen. Die Nord-Süd-gerichtete Hauptzugangsachse zum Strand auf Höhe der DLRG-Rettungswache wird die zentrale Achse für die Neubebauung. Weiterhin sollten abschirmende Gehölzbestände entlang der Straße Steinwarder erhalten und in die Planung integriert werden.

Die Entwicklung der zusammenhängenden, langgestreckten und halbkreisförmigen Baukörper berücksichtigt Aspekte des flächen- und kostensparenden Bauens und eröffnet die Möglichkeit der Platzierung des Ruhenden Verkehrs unter den Gebäuden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wird die Baukörperausweisung im S06 aus dem Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops zurückgenommen und so eine weitgehende Vermeidung von Eingriffen in dieses Geotop erreicht. Die dadurch entfallenden Wohnungen werden in einem weiteren Geschoss auf die beiden Baugebiete S06 und S07 verteilt.

Damit konnten in dem Konzeptansatz verschiedene wichtige Planungsideen und -ansätze berücksichtigt werden.

### **3.5 Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, Ortsbegehungen sowie zum Plangebiet bzw. für das Umfeld erstellte Fachgutachten. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu die entsprechenden Angaben gemacht.

- Ortsbegehungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Umweltprüfung in den Jahren 2007 und 2008.
- Standard-Datenbögen zu den FFH- und Vogelschutzgebieten, herausgegeben im Internet vom LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (besucht 2008).
- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2008 a).
- Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2008 b).
- Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter / Frühjahr 2008 sowie im Herbst / Winter 2009 / 2010 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2010).
- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b).
- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Wohnmobilstellplatz Heiligenhafen durch das BÜRO BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK (2005).
- Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN (2005).
- Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2006).
- Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbetrachtung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2001).

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2007).
- Erläuterungsbericht und Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

### **3.5.2 Hinweise zu Schwierigkeiten**

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden im Zusammenhang mit den jeweiligen, betrachteten Schutzgütern gegeben.

### **3.5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Regelmäßige Überwachung in kurzfristigen Abständen der baubedingten negativen Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Bauausführung bis zur Fertigstellung.
- Regelmäßige Überwachung der anlage- und betriebsbedingten negativen Auswirkungen im Geltungsbereich in mittelfristigen Abständen.
- Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:
  - Ordnungsgemäßer Rückbau und Deponierung der Materialien aus dem Abriss vorhandener Gebäude und Baulichkeiten,
  - Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelung,
  - Einhaltung der Auflagen zum Hochwasserschutz,
  - Schutz von Brutvögeln,
  - Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen,
  - Umsetzung von Anpflanzgeboten,
  - Kontrolle möglicher Lärmimmissionen,

- Kontrolle der Verkehrsabwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der ausschließlichen Zulassung von Anliegerverkehr,
  - Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Gezielte Überprüfung bau-, anlage- und betriebsbedingter negativer Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei entsprechenden Hinweisen bspw. aus der Bevölkerung.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. In Ergänzung hierzu fragt die Gemeinde einmal im Jahr bei den Fachbehörden kenntlich gewordene, unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zum Geltungsbereich der Bauleitplanung ab.

### **3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" Grünflächen und Sondergebietsflächen zulässig und heute vorhanden. Die bauliche Nutzung im Gebiet dient zur Strandversorgung.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt nun durch Neuordnung und Erweiterung der Sondergebiete das touristische Dienstleistungs- und Serviceangebot im Geltungsbereich zu verbessern. Geplant ist neben dem Ausbau gastronomischer und strandversorgender Angebote auch die Schaffung neuer Ferienwohnungen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, trotz der teilweise bereits vorhandenen Vorbelastungen, eine Zunahme von Eingriffen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und die Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Biotopen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich ebenfalls durch die geplante Bebauung verändern.

Europäische Schutzgebiete und ihre maßgeblichen Bestandteile werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dünenpark" abgedeckt werden kann, wird über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein durch vertragliche Regelung sowie über eine gemeindeeigene Ökokontofläche durch Zuordnung abgesichert.

Die durch die Planung von Fällung betroffenen, geschützten Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ausgeglichen.

## **4. Durchführung des Bebauungsplans**

### **4.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **4.2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen, Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Herstellung der neuen Sondergebiete, der neuen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der diesen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen tragen die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG).

### **4.3 Durchführung**

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Zusammenhang mit der Realisierung der Baugebiete durch den jeweiligen Vorhabensträger.

Der erforderliche Ausgleich für die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 sowie die Erschließungsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Die Sicherstellung der notwendigen Pflege und Unterhaltung der Maßnahmenflächen im angestrebten Entwicklungssinn erfolgt durch die Stiftung Naturschutz und wird durch den Abschluss eines Vertrages geregelt, der als Anlage beiliegt.

Der erforderliche Ausgleich für das Sondergebiet S05 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über die gemeindeeigene Ökokontofläche Flurstück 12/2, Flur 1. Die Kosten für die Bereitstellung dieser Ausgleichsfläche werden durch die Stadt Heiligenhafen vom Vorhabensträger im Falle der Realisierung der Eingriffe erhoben. Die Sicherstellung der notwendigen Pflege und Unterhaltung der Maßnahmenfläche im angestrebten Entwicklungssinn erfolgt durch die Gemeinde bzw. wird durch den Abschluss von Pflege-/Bewirtschaftungsverträgen geregelt.



## 5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>13.755</b>	<b>59,8 %</b>
S0 1	3.170	13,8 %
S0 2	1.250	5,4 %
S0 3	135	0,6 %
S0 4	290	1,3 %
S0 5	715	3,1 %
S0 6	5.060	22,0 %
S0 7	3.135	13,6 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.230</b>	<b>27,1 %</b>
Straßenverkehrsfläche	535	2,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.505	10,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	3.190	13,9 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3.000</b>	<b>13,1 %</b>
Freifläche	3.000	13,1 %
<b>Summe</b>	<b>22.985</b>	<b>100 %</b>

## **6. Verfahren**

### **6.1 Förmliches Verfahren**

Zusammen mit dem Beschluss über die 27. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen in ihrer Sitzung am 29.06.2006 beschlossen, dass für diejenigen Bauvorhaben, die kurzfristig realisiert werden sollen, Bebauungspläne aufgestellt werden können (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2007 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.11.2007 wurde die Planung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 18.12.2007 statt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.11.2007 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Abgabe einer Stellungnahme sollte bis zum 15.01.2008 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 15.05.2008.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2008 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 30.05.2008 bis zum 30.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.05.2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.2009 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 07.10.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2009 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 26.10.2009 bis zum 26.11.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.10.2009 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

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

Die Stadtvertretung hat am 24.06.2010 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2010 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 08.07.2010 bis zum 09.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.2010 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2010 gebilligt.

## **6.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2007 nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Dezember 2007/ Januar 2008 nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 5 Stellungnahmen abgegeben.

### **6.3 Entwurfsplanung**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet in Form einer Architektur-Vorplanung.

Hierbei wurde die Ausrichtung der gastronomischen und anderen Strandversorgungsangebote in einem halbkreisförmigen Bogen zur Ostsee vorgenommen. Dadurch konnten Lärmauswirkungen auf die südlich geplante Ferienwohnanlage vermieden werden.

Für die Ferienwohnanlage wurde nun eine ebenfalls halbkreisförmige Baukörperform gewählt. Diese zusammenhängende Gebäudeform dient der kosten- und flächensparenden Bauweise besser als Einzelbaukörper. Weiterhin werden hier die der Anlage zugeordneten Stellplätze ebenfalls flächensparend unter dem Gebäude angeordnet und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert. Auch Hochwasserschutzaspekte können durch ein ebenerdiges Geschoss, das vorrangig Stellplätzen und Nebenräumen vorbehalten ist, besser berücksichtigt werden.

### **6.4 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Mai/Juni 2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 4 Stellungnahmen abgegeben.

### **6.5 1. Entwurfsüberarbeitung**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde vergrößert, um die Grundstücke an der Strandpromenade Nr. 9, 11, 13 und 15 zu integrieren.
- Die Verhandlungen zum Erwerb bzw. zu Tauschoptionen über die Grundstücke an der Strandpromenade Nr. 9, 11, 13 und 15 konnten nicht zu dem erwünschten Abschluss geführt werden, der Schaffung einer Überplanbarkeit und Integration in das städtebauliche Konzept einer halbrunden Baukörperentwicklung um eine zentrale Platzfläche. Um hier trotzdem eine Gleichbehandlung zu erreichen, wird in der Entwurfsüberarbeitung für

diese Grundstücke ebenfalls eine Entwicklungsoption in Richtung einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. So können die Strandversorgungsanlagen hier zukünftig ebenfalls hochwassersicher im 2. Geschoss untergebracht werden, ebenerdig verbleibt dann Platz für Stellplätze unter den Gebäuden oder Nebenräume. Die Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Grundfläche liegt bei den bereits planungsrechtlich zulässigen Werten aus der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

- Eine dezidierte Regelung der Sortimente für Läden und Einzelhandel wurde für die Sondergebiete Strandversorgung überprüft. Sie entfällt, weil die besonderen Lage und Erreichbarkeit der Sondergebiete abseitig der Straße Steinwarder sowie die Festlegungen zur Zulässigkeit dieser Nutzungen erst im zweiten Geschoss so einschränkend wirken, dass Konflikte zu Versorgungsangeboten im Ortszentrum nicht zu erwarten sind.
- Im Bereich des südwestlichen Sondergebietes S06 Ferienhausgebiet wird die Baugrenze verkleinert, so dass eine Überbauung des nach § 25 gesetzlich geschützten Biotops "Strandwall" vermieden wird. Aufgrund der Verkleinerung des Baukörpers in diesem Baugebiet muss eine Ausweisung für ebenerdige Stellplatzangebote am Erschließungsweg A ergänzt werden. Die Festsetzungen über die zulässige Grundfläche (GR) und zur maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks einschließlich Nebenanlagen wurden entsprechend angepasst.
- Als Ausgleich für die geringere Grundfläche im Sondergebiet S06 Ferienhausgebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Sondergebieten S06 und S07 von 3 auf 4 angehoben. Gleichzeitig wird eine Festsetzung ergänzt, die regelt, dass die Grundfläche im 4. Geschoss nur bis zu 75 % ausgenutzt werden darf. Damit wird eine aufgelockerte Gestaltung des obersten Geschosses für die Ferienhausgebiete abgesichert.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen für Traufhöhen, Firsthöhen, Gebäudeoberkanten werden nicht mehr auf den Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen, sondern als absolute Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben.
- Durch die Ergänzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" Weg A und Weg C erfolgte eine Klarstellung der öffentlichen Erschließung der Baugrundstücke.
- Entsprechend der geänderten Festsetzungen ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanz überarbeitet worden. Es wird eine Zuordnungsfestsetzung für die Absicherung des Ausgleichs über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz ergänzt und den Sondergebieten S01, S02, S06 und S07 zugeordnet, weil durch diese Baugebiete die zusätzlichen, ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

## **6.6 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober/November 2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Oktober/November 2009 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 4 Stellungnahmen abgegeben.

## **6.7 2. Entwurfsüberarbeitung**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der 2. Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden im wesentlichen folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans zur 3. Offenlage vorgenommen:

- Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird geringfügig vergrößert, um die Einmündung der Verkehrsfläche "Weg C" in die Straße Steinwarder vollständig aufzunehmen.
- Die Einmündungen der Verkehrsflächen A und C werden überarbeitet.

Um die Gleichbehandlung der Grundstücke Strandpromenade Nr. 9, 11, 13 und 15 (das sind die Sondergebiete Strandversorgung S05, S04 und S03) im Vergleich zu den neuen Strandversorgungsgebieten S01 und S02 deutlich zu machen, werden folgende Änderungen vorgenommen:

Folgende Änderungen sind formal anders, nehmen aber inhaltlich nur geringfügige Abwandlungen vor:

- Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundflächenzahl (GRZ, Verhältniszahl zur Fläche des Baugrundstücks) statt als absolute Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR, Angabe in Quadratmetern). Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Baugrundstücke wird die Vergleichbarkeit dadurch erleichtert.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten um ein Geschoss herabgestuft. Gleichzeitig wird eine Festsetzung eingeführt, dass Garagen-geschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind.
- Die Garagen-geschosse werden für die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 nicht mehr durch Baugrenzen abgegrenzt, sondern als Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Die Baugrenzen für die Bebauung werden entsprechend angepasst und nehmen als enge Baukörperausweisungen weiterhin Bezug zum städtebaulich-architektonischen Entwurf. Die Baugrenzen in den Baugebieten S03, S04 und S05 werden nicht geändert.

Folgende Änderungen stellen inhaltliche Neuerungen und Änderungen dar:

- Für die bestandsgenutzten Sondergebiete S03, S04 und S05 wird zukünftig eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen. Damit besteht auch für diese Baugebiete die Option einer hochwassersicheren Neuanlage, der derzeitige ebenerdige Bestand kann jedoch auch weitergenutzt und im Rahmen der Festsetzungen auch ebenerdig um- oder neugestaltet werden. Bei den neu zu gestaltenden Strandversorgungsgebieten S01 und S02 wird die hochwassersicherere Lösung weiterverfolgt, die Nutzungen hier im 1. Obergeschoss unterzubringen.
- Für die Baugebiete wird als zusätzliches Maß der baulichen Nutzung eine Baumassenzahl (BMZ) eingeführt.
- Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) wird für das S05 auf 0,80 heraufgesetzt. Damit wird dem Baugebiet die gleiche Grundstücks-Ausnutzungsmöglichkeit gegeben wie den Sondergebieten S01 und S04, im Vergleich zum S02 sogar eine größere Ausnutzungsmöglichkeit. Dem aus der Festsetzung resultierenden Eingriff im S05 wird ein Ausgleichserfordernis per Festsetzung zugeordnet.
- Die Bauweisen für S03 und S05 werden so geändert, dass eine halboffene Bebauung jeweils ohne seitlichen Grenzabstand zum S04 festgelegt wird, während für das S04 eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu den benachbarten S03 und S05 festgelegt wird. Damit wird sichergestellt, dass bei Neubauvorhaben die drei Gebiete eine zusammenhängende Gebäudekubatur ergeben.
- Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch vortretende Bauteile wird fallengelassen.

### **6.8 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden 4 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.

### **6.9 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss**

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Änderungen der 3. Entwurfsfassung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

In der Begründung erfolgen Anpassungen zur inzwischen aufgelösten Erschließungsgesellschaft Dünenpark deren Rechtsnachfolger die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe sind sowie zu den Angaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) den Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf betreffend.

Weiterhin wird in der Begründung zum Betreiberkonzept die Steuerungsmöglichkeit durch Grundbucheintragungen ergänzt, wodurch die Entstehung von Zweitwohnsitzen anstelle der geplanten Ferienwohnungen ausgeschlossen werden kann.



## **7. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 07.10.2010 gebilligt.

Heiligenhafen, den 16.05.2011

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -

## 8. Literatur

- Arbeitsgemeinschaft FFH-Verträglichkeitsprüfung (1999): Handlungsrahmen für die FFH - Verträglichkeitsprüfung in der Praxis. Natur und Landschaft, 74. Jg. (1999) Heft 2.
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg., 1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN - Handbuch zur Umsetzung der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (79 / 409 / EWG). Bearbeitet durch Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder u.a.. Landwirtschaftsverlag GmbH Münster.
- Büro BBI Geo- und Umwelttechnik (2005): Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Wohnmobilstellplatz Heiligenhafen. Hamburg.
- Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2005): Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen. Rostock.
- Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2006): Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen. Rostock.
- Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2008a): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie). Rostock.
- Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2008 b): 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel. Rostock.
- Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2010): Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter / Frühjahr 2008 sowie im Herbst / Winter 2009 / 2010. Rostock.
- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RAS 06. Köln, Berlin.
- Hess, E.-D. (1992): Landschaftsplan Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein; Norderstedt.

- ift, Freizeit- und Tourismusberatung (2008): Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen. Potsdam.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- Jedicke, E. (Hrsg.) (1997): Die Roten Listen. Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- LANA (ohne Datum): Empfehlungen der LANA zu den „Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH - Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)“.
- Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Die nach Paragraph 15a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein. Kartierschlüssel zum erleichterten Erkennen der Biotope im Gelände. Stand 3/98. Flintbek.
- Landesamt für Natur und Umwelt (Hrsg.) (2005): Umweltatlas Schleswig-Holstein.
- Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.) (1991): Anleitung zur Biotopkartierung Schleswig-Holstein. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.
- RAL Farben (1999): RAL-K1 Spiralblock mit allen 210 RAL CLASSIC Farben. Sankt Augustin.
- Riecken, U., U. Ries & A. Ssymank (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 41. Bonn-Bad Godesberg.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2001): Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbeurteilung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen. Rellingen.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2001): Stadt Heiligenhafen: Hafenentwicklungsplan 2000 plus. Naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Bearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen. Rellingen.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2007): Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen. Quickborn.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.

### **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material**

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetzes - LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Landesamt für Natur und Umwelt (2008 a): Prüfung von gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Stadt Heiligenhafen, 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme vom 14.02.2008, Flintbek.

Landesamt für Natur und Umwelt (2008 b): Kataster der gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; Stellungnahme vom 27.08.2008. Flintbek.

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6)

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2008): Abgrenzung zwischen Gewässern erster und zweiter Ordnung; Kommunalhäfen an Seewasserstraßen im Bezirk des (ehemaligen) ALW Lübeck; Änderung des Erlasses vom 11. Mai 1994/ XI 410a-5200.20, zuletzt geändert durch Erlass vom 08. August 1996/ X 410a-5200.20; Schreiben vom 14.07.2008. Kiel.

Richtlinie 79/ 409/ EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 2.4.1979 (EG- Vogelschutzrichtlinie).

Richtlinie 92/ 43/ EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. 5. 1992 (FFH- Richtlinie).

Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes, in der Fassung vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 07.07.2009.

Standard-Datenbogen für das Europäische Vogelschutzgebiet "Östliche Kieler Bucht" DE 1530 – 491. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: [http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g\\_nr=1530-49](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1530-49) 05.09.06; besucht am: 4.9.2006.

Standard-Datenbogen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" DE 1631 – 393. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: [http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g\\_nr=1631-39](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1631-39) 05.09.06. besucht am: 4.9.2006.

Standard-Datenbogen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" DE 1631 – 392. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: [http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g\\_nr=1631-39](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1631-39) 05.09.06; besucht am: 4.9.2006.

Verordnung (EG) Nr. 338/ 97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005)

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 11. Februar 2008 (GVOBl. 2008, S. 91).

## **9. Anlagen**







## **9.1 Grundzüge zum Betreiberkonzept**



**9.2 Gestattungsvertrag zum Ausgleich über die Ökokontofläche ÖK-39  
"Beckmissen" der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein**



**9.3 Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit und Tourismusberatung, 2008)**



- 9.4 Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie), (Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2008)**

