

Zusammenfassende Erklärung Zum Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heiligenhafen

1. Ziel des Bebauungsplans

Zum Erhalt und zur Entwicklung des Tourismussegments Reisemobil-Camping bereitet der Bebauungsplan Nr. 76 die Erneuerung und Aufwertung des vorhandenen Reisemobilstellplatzes auf dem Steinwarder am Gill-Hus und dessen Erweiterung vor. Zukünftig sollen damit die Qualitätsanforderungen der Zelt- und Campingplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein eingehalten werden. Der Bebauungsplan Nr. 76 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen 26. Änderung entwickelt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen des detaillierten. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- In der Umgebung befindliche Schutzgebiete (Naturschutzgebiet Graswarder, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) wurden abgeprüft und sind durch die Planung nicht betroffen.

PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz wurde sowohl anhand der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur und Umwelt als auch durch eine Biotopkartierung geprüft und konnte nicht bestätigt werden.
- Der Baumbestand im Plangebiet wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Er wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend erhalten. Bei erforderlichen Fällungen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen.
- Durch Kartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Nahrungsgäste dokumentiert. Die Erweiterung des Reisemobilstellplatzes wird für einen Teil der Brutpaare das Ausweichen auf andere geeignete Habitate zur Folge haben, die in der Umgebung jedoch zur Verfügung stehen.

BODEN

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung von Böden in den Sondergebieten.

- Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die Asphaltdecke des vorhandenen Reisemobilstellplatzes beprobt und als pechhaltig eingestuft. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass das Material bei Ausbau ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Der Entsorgungsweg ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen und der Entsorgungsnachweis vorzulegen.

WASSER

- Das Plangebiet liegt unter 3,00 m üNN und unmittelbar an der Ostsee. Es gilt damit vollständig als überschwemmungsgefährdetes Gebiet und wurde im Plan entsprechend gekennzeichnet. Der Hochwasserschutz ist durch bauliche und sonstige Vorkehrungen herstellbar.
- Im Plangebiet wurden die Bereiche gekennzeichnet, in denen nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100m landwärts vom seewärtigen Dünenfußpunkt nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Über Ausnahmen wird im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung entschieden.
- Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken der Sondergebiete, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die Vergrößerung versiegelter Flächen zu kompensieren.

LUFT, KLIMA

- Es sind keine relevanten Veränderungen der lufthygienischen Belastung bzw. des Lokalklimas durch die Planung zu erwarten.

LANDSCHAFT

- Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan zum Erhalt und zur Ergänzung von Bepflanzungen ausgeglichen.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen durch eine Zunahme verkehrsbedingter Luftverunreinigungen zu erkennen.
- Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das zu der Einschätzung kommt, dass eine Verträglichkeit von Yachthafen und Reisemobilstellplatz, insbesondere auch im Hinblick auf dessen Erweiterung gegeben ist.

MENSCH - ERHOLUNG

- Für Teile des Plangebietes (50 m parallel zum Binnenseeufer und 100 m parallel zur Ostseeküste) gelten die Verbote der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 Landesnaturschutzgesetz, wonach bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Die Bereiche wurden im Plan gekennzeichnet. Ausnahmen sind gesondert zu beantragen und können zulässig sein, wenn bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung sowie Biotopverbundfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Für das Plangebiet wurden bebauungsplanbezogen die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß Gemeinsamem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) ermittelt und beurteilt. Als erhebliche Eingriffe werden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes ermittelt. Die Kompensation wird durch Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan geregelt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden und hat keine Anregungen erbracht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2005 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Vom Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck wurden Hinweise gegeben, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen im Plangebiet durch Ausgestaltung oder Betrieb nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen führen bzw. deren Wirkung beeinträchtigen dürfen und der Schiffsbetrieb auf der Bundeswasserstraße nicht behindert werden darf. Die Anregungen wurden als Hinweise in den verbindlichen Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Amt für ländliche Räume Kiel wurde hier die Anregung zur Beachtung des Hochwasserschutzes und des 100 m Bauverbotsstreifens nach § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz eingebracht sowie Auflagen formuliert, die Bedingung für die Erteilung von Ausnahmen wären. Diese Auflagen, dass Bauvorhaben nicht im unmittelbaren Uferbereich stehen und in die dynamischen Küstenprozesse eingreifen sowie bei Gebäuden, die zum Wohnen genutzt werden, die Fußbodenhöhe der Schlafräume über NN + 3,50 m liegen muss, wurden in den verbindlichen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Den Bedenken der IHK Lübeck, dass die Schaffung von Reisemobilstellplätzen durch die öffentliche Hand kritisch gesehen wird, weil sie mit einer Einschränkung der unternehmerischen Chancen privater Campingplatzbetreiber verbunden sei, wurde nicht gefolgt.

Die Anregungen des Landkreises Ostholstein zur Analyse der Betroffenheit der im Umfeld des Plangebietes befindlichen FFH- und Vogelschutzgebiete bei der Umweltprüfung, zur Betrachtung der Lärmproblematik zwischen Yachthafen und Reisemobilstellplatz, zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, zur Überprüfung und zum Erhalt der Gehölzbiotope sowie zur Überprüfung der Nutzbarkeit einer anderen, rasengeprägten Fläche südlich des Plangebietes wurden aufgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

Der Hinweis des Innenministeriums, dass das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft liegt und daher bei der Abwägung dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen sei, wurde bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 76 mit Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.07.2005 bis zum 16.08.2005 vorgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Anregungen von Bürgern wurden nicht eingebracht.

Vom Amt für ländliche Räume Kiel wurden überwiegend die Anregungen wiederholt, die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden waren. Diesen war bereits gefolgt worden. Der Anregung, den Betrieb des Reisemobilstellplatzes auf das Sommerhalbjahr zu beschränken, wurde nicht gefolgt, weil im Reisemobiltourismus eine ganzjährige Nutzung üblich ist, dies als saisonverlängernde Maßnahme für die Wirtschaft der Stadt Heiligenhafen von Bedeutung ist und der Gefahr von Hochwasserereignissen durch Räumung des Platzes begegnet werden kann.

Die IHK Lübeck wiederholte Ihre Bedenken hinsichtlich des Betriebs des Reisemobilstellplatzes durch die öffentliche Hand, denen weiterhin nicht gefolgt wurde. Weder FNP noch Bebauungsplan regeln die Betreiber-Frage. Erste Ergebnisse eines parallel erstellten Gutachtens zur Konkurrenz- und Wirtschaftlichkeitsanalyse für die Planung zeigten, dass der Reisemobilmarkt in der Region bislang nicht ausreichend von privaten Betreibern bedient wird und es daher sinnvoll ist, wenn Kommunen dieses Fremdenverkehrsangebot bereitstellen. Außerdem soll ein Interessenbekundungsverfahren stattfinden, bei dem sich interessierte private Betreiber melden können.

Der Landkreis Ostholstein machte Bedenken gegenüber der Ausweisung einer Baufläche für eine Betriebswohnung im Zusammenhang mit dem Reisemobilstellplatz im verbindlichen Bebauungsplan geltend, denen nicht gefolgt wurde. Die Ausweisung ergibt sich aus dem Betreuungsbedarf den die Zelt- und Campingplatzverordnung festlegt. Außerdem wird ein Betreuungsservice im Reisemobiltourismus zunehmend nachgefragt und kann organisatorisch sinnvoll nur im Zusammenhang mit dem Reisemobilstellplatz angeboten werden. Auch den Bedenken, dass die Ausweisungen zu Grundfläche und Firsthöhe des Verwaltungs- und Sanitärtraktes im Bebauungsplan über dem erforderlichen Maß liegen, wurde nicht gefolgt. Die Festlegungen erfolgten ebenfalls orientiert an den Anforderungen der Zelt- und Campingplatzverordnung sowie in Orientierung an Bestandsgebäuden in der Umgebung zur Wahrung des Ortsbildes. Der Forderung nach einem vollständigen Erhalt des Siedlungsgehölzes im Plangebiet wurde nicht entsprochen. Hierzu wurde auf die durchgeführte Prüfung von Standortalternativen für die Erweiterung des Reisemobilstellplatzes wie auch die Vermeidung von unnötigen Eingriffen durch Erhalt eines Großteils der Gehölzfläche hingewiesen. Die Ablehnung der Anrechenbarkeit einer Teilversiegelung der Standplatzflächen wurde mit Blick auf die durchschnittliche Auslastung des Reisemobilstellplatzes in den vergangenen Jahren nicht berücksichtigt. Auch dem vorgebrachten Bedarf einer weiteren Vermeidung und Minimierung des geplanten Eingriffs wurde unter Hinweis auf die bereits berücksichtigten Ver-

meidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Unvereinbarkeit dieses Anspruchs mit der Umsetzung der Planungsziele nicht gefolgt.

Den vorgebrachten Bedenken zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde gefolgt und die Bilanz entsprechend überarbeitet. Der geringfügig höhere Kompensationsbedarf konnte auf der bereits vorgesehenen Ökokontofläche noch zusätzlich untergebracht werden.

Weitere vorgebrachte Anregungen und Bedenken des Landkreises Ostholstein, bspw. zur Betrachtung der Lärmproblematik, zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, zur Abwasser- oder Abfallbeseitigung waren in der Begründung zum Bebauungsplan bereits betrachtet und berücksichtigt worden bzw. wurden noch als Hinweise aufgenommen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war im Vorfeld zur 26. FNP-Änderung erfolgt und wurde im Rahmen des Umweltberichtes, der zum detaillierten, verbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 erarbeitet wurde, wiedergegeben. Hier wurden verschiedene Standortalternativen für einen Reisemobilstellplatz im Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen diskutiert. Diese schieden jedoch wegen zu erwartender stärkerer Eingriffe in Natur und Landschaft, vorrangiger anderer Nutzungsbelange wie öffentliches Parken in Strandnähe oder zu geringer Flächengröße aus. Entferntere Standorte in Ortsrandlage erfüllen nicht die wesentlichen Anforderungskriterien von Innenstadt-, Wasser- und Hafennähe, die für den Reisemobiltourismus ausschlaggebend sind, und wären mit zusätzlichem Pendelverkehr der Wohnmobile zum Strand u.ä. verbunden. Sie standen daher auch nicht als Standortalternativen zur Verfügung.

Als geeignete Entwicklungsfläche verblieb das ungenutzte Siedlungsgehölz östlich des vorhandenen Reisemobilstellplatzes. Eine Aufwertung des vorhandenen und in der Reisemobilszene bekannten Stellplatzes in Heiligenhafen durch Erneuerung und Erweiterung dient der Sicherung und Festigung dieses Tourismussegments.