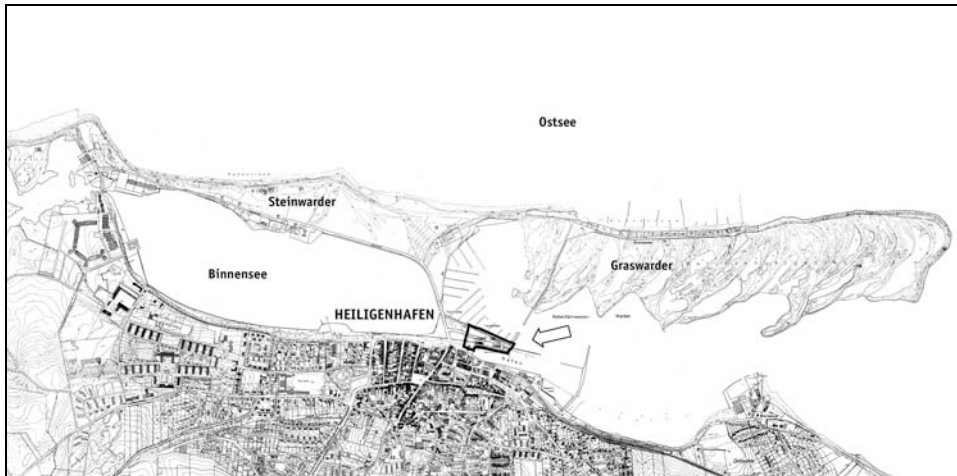


# Stadt Heiligenhafen

## B-Plan 78 "Hafenspitze"

### Begründung



#### Verfahrensstand

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



Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze"  
Begründung

Auftraggeber

Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG.  
Am Jachthafen 4c  
23774 Heiligenhafen

25.03.2010

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. Mirja Kantemir



## 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 .....	3
1.1.4	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.1.5	Eigentumsverhältnisse .....	5
1.2	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....	6
1.2.1	Landesraumordnungsplan .....	6
1.2.2	Regionalplan .....	6
1.2.3	Flächennutzungsplan .....	6
1.2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	7
1.2.5	Bestand nach Realsituation .....	7
1.3	Fachliche Vorgaben .....	9
1.3.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 .....	9
1.3.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und nach § 21 Landesnaturschutzgesetz .....	9
1.3.3	Baumschutz .....	10
1.3.4	Wasserschutzgebiete .....	10
1.3.5	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet .....	10
1.3.6	Gewässerschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz .....	12
1.4	Städtebauliche Situationsanalyse .....	14
1.4.1	Historische Entwicklung .....	14
1.4.2	Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur .....	15
1.4.3	Verkehr .....	16
1.4.4	Technische Infrastruktur .....	16
1.4.5	Geräuschsituation .....	17
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>20</b>
2.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	20
2.2	Beherbergungskapazitäten .....	21
2.3	Umsetzungskonzept .....	24
2.4	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	24
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	24

2.4.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen .....	28
2.4.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	29
2.4.4	Verkehrerschließung .....	30
2.4.5	Ver- und Entsorgung .....	30
2.4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	31
2.4.7	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	31
2.4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	34
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	35
2.6	Kennzeichnung .....	36
2.7	Nachrichtliche Übernahme .....	37
2.8	Hinweise .....	37
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>40</b>
3.1	Einleitung .....	40
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	40
3.1.2	Projektwirkungen .....	42
3.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	43
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	44
3.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	45
3.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt .....	46
3.2.3	Auswirkungen auf den Boden .....	57
3.2.4	Auswirkungen auf das Wasser .....	59
3.2.5	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	62
3.2.6	Auswirkungen auf die Landschaft .....	64
3.2.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	66
3.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	72
3.2.9	Wechselwirkungen .....	73
3.3	Eingriffsregelung .....	73
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung .....	73
3.3.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen .....	75
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	75
3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	77
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	78

3.5	Zusätzliche Angaben .....	79
3.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	79
3.5.2	Hinweise zu Schwierigkeiten .....	80
3.5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	80
3.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	81
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>83</b>
4.1	Bodenordnung .....	83
4.2	Haushaltsrechtliche Auswirkungen, Kosten und Finanzierung .....	83
4.3	Durchführung .....	83
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>84</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>85</b>
6.1	Förmliches Verfahren .....	85
6.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung .....	86
6.3	Entwurfsplanung .....	86
6.4	Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung .....	86
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>87</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>88</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>92</b>
9.1	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen (Lärmkontor, 2009) .....	94

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen .....	4
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 .....	5
Abb. 3: Planauszug der 11. Änderung des FNP .....	7
Abb. 4: Planauszug der 27. Änderung des FNP (im Verfahren) .....	7
Abb. 5: Topografische Situation Heiligenhafens um 1950 .....	14
Abb. 6: Bestandssituation im Bereich des B-Plans Nr. 78 .....	16
Abb. 7: Städtebauliches Konzept im Bereich des B-Plans Nr. 78 .....	21
Abb. 8: Biotope - Bestand .....	49
Abb. 9: Biotope - Bewertung .....	51

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan 78, (BESTAND nach Realsituation) .....	8
Tab. 2: Flächenbilanz B-Plan Nr. 78 (PLANUNG) .....	41
Tab. 3: Bewertungsklassen der Biotope .....	46
Tab. 4: Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" der Stadt Heiligenhafen .....	47
Tab. 5: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	78



## **Begründung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" der Stadt Heiligenhafen**

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Einleitung**

##### **1.1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der Bereich der Hafenspitze markiert eine Landzunge, die zwischen dem südlich gelegenen Kommunalhafen und dem nördlich angrenzenden Jachthafen liegt. Die derzeit existierende Bebauung ist überwiegend eingeschossig und dient vorrangig Einrichtungen des Hafens und des Jachthafens. Vorhandene Nutzungen sind u.a. die Hafenverwaltung, die Wasserschutzpolizei sowie Büros von Charterfirmen. Weiterhin sind einige gastronomische Einrichtungen vorhanden. Größere Flächenanteile im Plangebiet sind als dem Jachthafen zugeordnete Stellplätze genutzt. Weiterhin ist ein Areal mit Fischerhütten vorhanden, wo die Nebenerwerbs- und Hobbyfischer ihre Gerätschaften aufbewahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Hafenspitze will die Stadt Heiligenhafen die Bebauungsstruktur auf der Hafenspitze erweitern und den Bereich zu einem "Wassersportzentrum" ausbauen. Dies geschieht im Zusammenhang mit einer Neuordnung bzw. Neuausrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich, die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet wird.

Mit der 2006 begonnenen Umgestaltung der Jachthafen- und Hafenpromenade hat die Stadt Heiligenhafen einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der touristischen Infrastruktur an die aktuellen Bedürfnisse der Besucher geleistet. Neben diesen Maßnahmen in der öffentlichen Infrastruktur sollen nun im Zuge der Bauleitplanung die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um das Hafenumfeld im Sinne eines "Wassersportzentrums" ausbauen zu können.

Dabei sollen verschiedene Entwicklungsprojekte das touristische Angebot des Hafens qualitativ aufwerten. Sie sollen eine stärkere Profilierung und auch Spezialisierung des Hafens unterstützen. Für die Entwicklung der Stadt ist dabei von Bedeutung, neben altbekannten auch neue Besuchergruppen anzusprechen und als Gäste zu gewinnen. Die Planung soll damit auch eine Neuausrichtung des Tourismus einleiten.

Abgeleitet und eingebettet in das städtebauliche Gesamtkonzept für das Hafenumfeld ergibt sich für das Plangebiet folgende Zielstellung:

Im Bereich der Hafenspitze zwischen Jachthafen und Kommunalhafen soll eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen speziell ausgerichtet auf den Maritim-/Wassersport-Sektor ermöglicht werden. Neben den bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung wie auch der Charterfirmen, sollen durch den Bau einer

Maritimhalle am Jachthafen Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Segelboote und Zubehör entstehen.

Die Erweiterung des Angebotes an dem Wassersport zugeordneten Gewerbe- und Verkaufsflächen wird den Jachthafenstandort bereichern und aufwerten. Gleichzeitig kann die Maritimhalle auch die Funktion eines Dienstleistungs- und Service-Centers rund um den Bereich Segeln und Wassersport übernehmen, d.h. hier könnten bspw. auch Schulungen, Fortbildungen oder Sonderveranstaltungen stattfinden.

Für die im Bereich der Hafenspitze vorhandenen Baulichkeiten ist eine Aufstockung auf 2-Geschosse vorgesehen. An der Einfahrt zum Kommunalhafen soll eine Eckbetonung mit 4 Geschossen ermöglicht werden. Entlang des Kommunalhafens wird eine bauliche Kante angestrebt. Als Nutzungen sollen Büros für Verwaltungen und Charterfirmen, Lager- und Verkaufsräume für maritimen Bedarf, nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten im maritimen Sektor, Betriebswohnungen und dem Wassersportzentrum dienende Räume für Beherbergung sowie gastronomische Angebote zugelassen werden.

Im Bereich des bisher unternutzten Areal der Fischerhütten wird unter Hinzuziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen. Die Lage am Kommunalhafen ist für ein derartiges Vorhaben sehr attraktiv und zentral. Vorgesehen ist eine 2-geschossige Bebauung in L-Form mit einer turmartigen, 4-geschossigen Eckbetonung. Realisieren lässt sich hier ein Hotel mit etwa 70 Zimmern, so dass damit das bisher nicht zu bedienende Segment der Reisegruppen ein Beherbergungsangebot erhält.

Die Hafenspitze als eine Fläche, die bisher ihre touristische Attraktivität vor allem aus den angrenzenden Häfen bezogen hat, soll durch die geplanten baulichen Entwicklungen und die neuen Angebote selber zum Anziehungspunkt werden. Dabei wird angestrebt, das Hafenumbiente im Ortsbild zu sichern und zu stärken.

Die Vorhaben können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVBl. 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-Aufstellung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen 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 § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

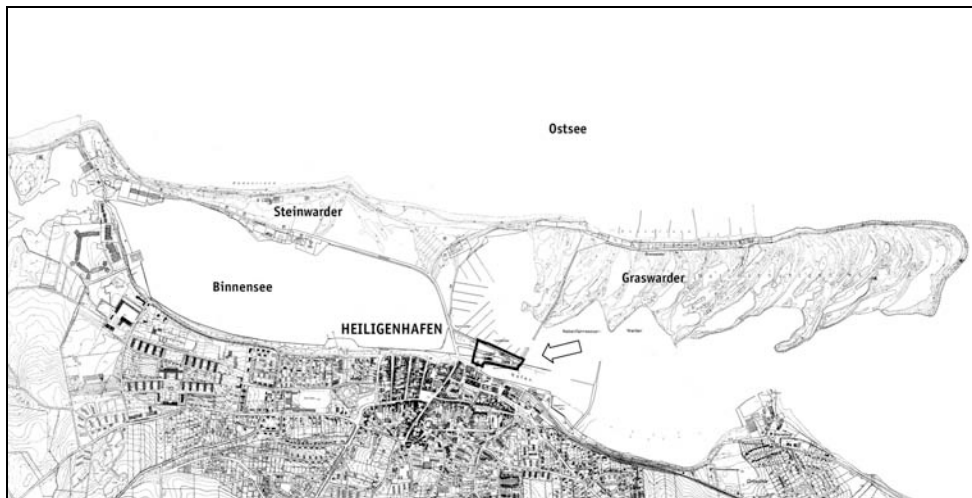
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 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. 1,8 ha und liegt nördlich des Stadtzentrums von Heiligenhafen angrenzend an die Flächen der Ostsee im Zentrum der Gemarkung. (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Promenadenwege, bebaute Flächen, Verkehrsflächen und Stellplätze des Jachthafens.

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



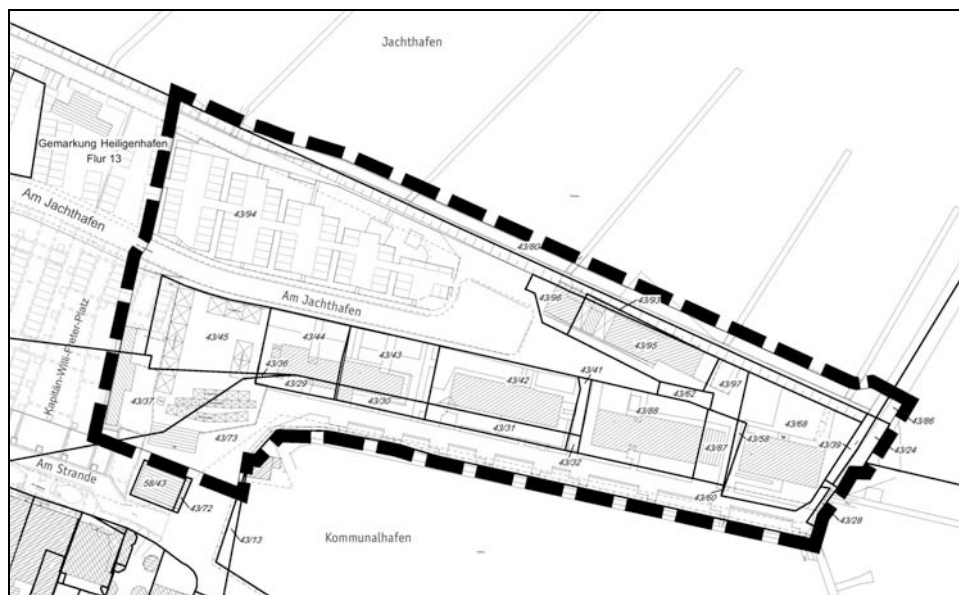
Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 13, Flurstücke 43/24, 43/28, 43/29, 43/30, 43/31, 43/32, 43/36, 43/39, 43/41, 43/42, 43/43, 43/44, 43/45, 43/58, 43/60, 43/62, 43/68, 43/87, 43/88, 43/93, 43/95, 43/96, 43/97 (vollständig) sowie,
- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 13, Flurstücke 43/37, 43/73, 43/80, 43/86 und 43/94 (teilweise).

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wasserflächen des Jachthafens,
- im Osten und Süden durch die Wasserflächen des Kommunalhafens bis zur Höhe des Flurstücks 58/43
- im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs hinter dem ehemaligen Fahrkartenverkaufsgebäude entlang des Kapitän-Willi-Freter-Platzes nach Norden bis zur Jachthafenpromenade.

**Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78**



### 1.1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB). Andere Grundstücke gehören Privateigentümern.

## **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.

### **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 der Hafenspitze gilt der Planungsstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Gesamtüberarbeitung), der 1995 genehmigt wurde.

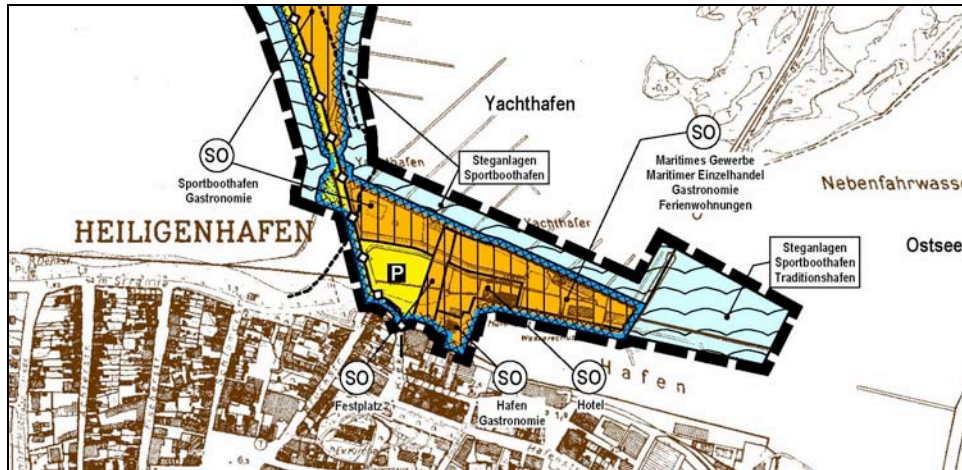
Danach werden im Planungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB derzeit Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Sportboothafen" und "Hafen" ausgewiesen. Teile der Sonderbaufläche "Hafen" sind mit dem Symbol Parkplatz belegt. Im südlichen Teil der Hafenspitze, entlang des Kommunalhafens werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung: Hafenamts" und "Öffentliche Verwaltung: Wasserpolizei" ausgrenzt.

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



Für den Flächennutzungsplan wird derzeit die 27. Änderung durchgeführt, die auch den Bereich Hafenspitze umfasst, und die Anpassung der Flächennutzungsausweisungen für die Sondergebiete Wassersportzentrum, Sportboothafen und Hotel 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 Planungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### 1.2.5 Bestand nach Realsituation

Das Plangebiet ist heute bereits teils durch Bebauung, vor allem aber stark durch Versiegelung gekennzeichnet. Die Grundstücksausnutzung zeigt die folgende Tabelle 1.

**Tabelle 1: Flächenbilanz B-Plan 78, (BESTAND nach Realsituation)**

<b>BESTAND Flächennutzung (nach Realsituation)</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in % des Plangebietes</b>
S01 Wassersportzentrum, gesamt	2.950	16,6 %
Bebaute Flächen	0	0 %
Versiegelte Flächen	1.920	10,8 %
Unversiegelte Flächen	1.030	5,8 %
S02 Wassersportzentrum, gesamt	925	5,2 %
Bebaute Flächen	490	2,8 %
Versiegelte Flächen	435	2,4 %
Unversiegelte Flächen	0	0 %
S03 Wassersportzentrum, gesamt	1.110	6,2 %
Bebaute Flächen	330	1,8 %
Versiegelte Flächen	490	2,8 %
Unversiegelte Flächen	290	1,6 %
S04 Wassersportzentrum, gesamt	220	1,2 %
Bebaute Flächen	65	0,4 %
Versiegelte Flächen	85	0,4 %
Unversiegelte Flächen	70	0,4 %
S05 Wassersportzentrum, gesamt	885	5,0 %
Bebaute Flächen	400	2,2 %
Versiegelte Flächen	385	2,2 %
Unversiegelte Flächen	100	0,6 %
S06 Wassersportzentrum, gesamt	1.150	6,5 %
Bebaute Flächen	360	2,0 %
Versiegelte Flächen	655	3,7 %
Unversiegelte Flächen	135	0,8 %
S07 Hotel, gesamt	3.445	19,4 %
Bebaute Flächen	1.180	6,6 %
Versiegelte Flächen	1.905	10,7 %
Unversiegelte Flächen	360	2,0 %
S0 Sportboothafen	2.035	11,5 %
S0 Hafen	2.600	14,6 %
Verkehrsfläche	2.450	13,8 %
<b>Summe BESTAND Plangebiet</b>	<b>17.770</b>	<b>100 %</b>

Danach sind heute 2.825 qm (15,9 %) bebaut und 12.960 qm (72,9 %) in Form von Straßen, Stellplätzen, Promenadenwegen und Lagerflächen versiegelt. Dies sind zusammen 15.785 qm oder 88,8 % des Geltungsbereiches. Lediglich 1.985 qm (11,2 %) des Plangebietes sind Vegetationsflächen.



### 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 Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393)

Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen 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 § 25 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 B-Plan „Hafenspitze“ wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen der oben genannten FFH-Gebiete und des europäischen Vogelschutzgebiets selbst oder ihrer maßgeblichen Bestandteile durch das geplante Vorhaben von vornherein generell ausgeschlossen werden können.

#### 1.3.2 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind bestimmte Biotop unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen,

Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, sublitorale Sandbänke oder artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich, natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **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. Der Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln.

### **1.3.4 Wasserschutzgebiete**

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

### **1.3.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 08.01.2008 sind Gebiete unterhalb von +3,50 m NHN, die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +1,20 m NHN und +2,50 m NHN liegen das Plangebiet und damit die vorhandenen Gebäude, die geplanten Einrichtungen mit der Zweckbestimmung "Wassersportzentrum" sowie das geplante Hotel im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von +3,50 m NHN (Bemessungswasserstand ohne Wellenlauf für Landesschutzdeiche). Bei Hochwasserereignissen ist daher nicht auszuschließen, dass die Gebäude überflutet und durch Wellenschlag beschädigt werden können. Das Plangebiet wird dementsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

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 (hier Hotel) erfolgen. Alle weiteren Vorhaben werden im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Landesbauordnung (LBO) zu beurteilen sein. Für die Hochwasserschutzsicherung verantwortlich ist der jeweilige Bauherr.

### **1.3.6 Gewässerschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz**

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von mindestens 150 Metern von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

Für das Land Schleswig-Holstein regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) abweichend von § 61 BNatSchG, für welche Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen an Gewässern ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten ist.

Nach § 35 Abs. 2 LNatschG dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An den Küsten ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Bei Steilufem bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers.

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" nicht im Außenbereich liegt, ist kein Gewässerschutzstreifen zu beachten bzw. nachrichtlich zu übernehmen.

## 1.4 Städtebauliche Situationsanalyse

### 1.4.1 Historische Entwicklung

Im Jahr 1803 richtet die dänische Regierung eine Fährverbindung zwischen Heiligenhafen und Nystedt ein – ein Vorläufer der Vogelfluglinie. In mehreren Stufen erfolgt der Ausbau des Hafens.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war der Graswarder nur über eine Holzbrücke von der Hafemole aus erreichbar.

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, die sogenannte Fischerrinne, nutzen zu können (vgl. Abb.5).

**Abbildung 5: Topografische Situation Heiligenhafens um 1950**



Um 1970 erfolgte die Aufspülung der Fischerrinne, die vorher bereits auf natürliche Art geschlossen worden war. Parallel wurde der Straßendamm von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder hergestellt und der Jachthafen ausgebaut. Der Binnensee wurde durch die Aufspülung im Bereich der Fischerrinne und die Errichtung des Straßendamms beidseitig von der freien Ostsee abgeschnürt.

Der Hafen war bis dahin durch eine kleine Landzunge umfasst worden. Mit den Aufspülungsmaßnahmen im Bereich des Binnensees um 1970 gewann diese Landzunge an Fläche. Vor allem am nördlichen Rand zum neuen Jachthafen hin entstanden neue Landflächen. Eine neue, mittig liegende Erschließungsstraße, die Straße Am Jachthafen, wurde hergestellt und die ursprüngliche Erschließung, der Weg entlang des Hafenbeckens, als Hafenpromenade genutzt.

Der Bau des Straßendamms zum Steinwarder schaffte eine neue befahrbare Verbindung zu den vorgelagerten Wardern.

Die bauliche Nutzung auf der Landzunge konzentrierte sich in der Vergangenheit auf Einrichtungen des Jachthafens und des Hafens wie den Jachtclub mit Gastronomie, ein Hafenmeistergebäude und ein Sanitärgebäude, weiterhin ein Zollabfertigungsgebäude der ehemals betriebenen Butterschiffe, Gebäude für Hafenverwaltung, Wasserschutzpolizei und Charterfirmen sowie dem Jachthafen zugeordnete Stellplätze und Parkplätze.

Mit der 2006 bis 2008 durchgeführten Umgestaltung der Jachthafen- und Hafenpromenade leistet die Stadt Heiligenhafen einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der touristischen Infrastruktur an die aktuellen Bedürfnisse der Besucher.

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

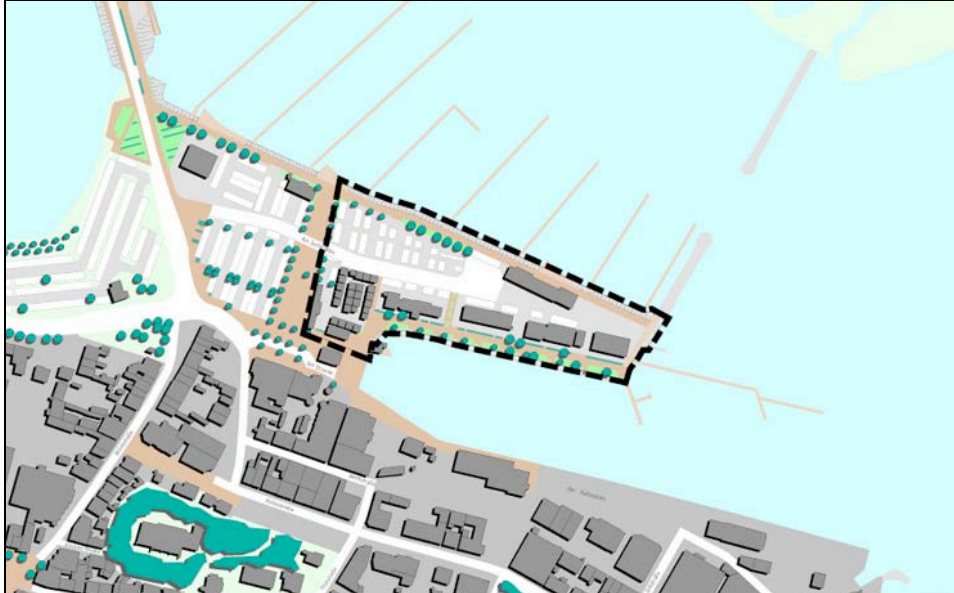
Nördlich der Straße Am Jachthafen stehen nur vereinzelte eingeschossige Gebäude die Jachthafenpromenade, bspw. das Clubhaus des Jachtclubs (mit Gastronomie), das Sanitärgebäude 1 des Jachthafens und die ehemalige Zollabfertigung der Butterschiffe. Dazwischen befinden sich verschiedene Stellplatzflächen. Dieser Bereich ist baulich derzeit nicht eindeutig definiert.

Südlich der Straße Am Jachthafen entlang des Kommunalhafens befindet sich eine Reihe ein- und zweigeschossiger Gebäude mit Nutzungen durch Charterfirmen, Hafenverwaltung, Wasserschutzpolizei, Zoll und Gastronomie. Vor allem der Standort der Fischerhütten fällt aus dieser städtebaulichen Situation durch seinen ungeordneten Charakter heraus. Westlich der Fischerhütten, zwischen den Straßen Am Jachthafen und Am Strande, liegt parallel zum ehemaligen Fahrkartenverkaufsgebäude der Kapitän-Willi-Freter-Platz, der für Festveranstaltungen genutzt wird. Im Anschluss folgt westlich ein großer Parkplatz.

Das Hafenumfeld weist derzeit keine Raumbildung, Gestaltung und Ausstattung auf, die seiner Lagegunst entspricht, so dass Urlauberpotenziale nicht entsprechend aktiviert werden können.

Den Bestand zeigt die folgende Abbildung 6.

**Abbildung 6: Bestandssituation im Bereich des B-Plans Nr. 78**



### **1.4.3 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße "Am Jachthafen".

### **1.4.4 Technische Infrastruktur**

Die vorhandenen Gebäude und Anlagen im Plangebiet sind an die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt überwiegend über Sammelschächte, die über ein Regenwasserkanalnetz in die umliegenden Wasserflächen des Jachthafens, Kommunalhafens und Binnensees abgeleitet werden. Stellenweise sind evtl. auch noch Versickerungsschächte vorhanden. Der Anteil, der über Vegetationsflächen oberflächlich versickert ist sehr gering.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen topografischen Höhe des Plangebietes das Grundwasser nah unter der Geländeoberkante anzutreffen ist.

Aufgrund des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung über Vegetationsflächen oder andere Versickerungssysteme nicht zu empfehlen.

Entlang der Promenaden am Jacht- und Kommunalhafen sowie entlang der Straße Am Jachthafen ist eine Beleuchtung installiert.



#### 1.4.5 Geräuschsituation

Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen umgeben, die Geräuschemissionen verursachen und deren Auswirkungen im Hinblick auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen wie u.a. das Hotel durch eine "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen" durch das Gutachterbüro LÄRMKONTOR (2009) betrachtet wurden. Das Gutachten trifft folgende Aussagen:

##### **Geräuschauswirkungen durch den Jachthafen**

In der nördlich an die „Hafenspitze“ angrenzenden Bucht befinden sich ca. 1.000 Liegeplätze für Segelboote und Jachten, die sich auf insgesamt 14 Stege verteilen. Durch die Nutzung des Jachthafens entstehen im Wesentlichen relevante Geräusche durch das Ein- und Ausfahren der Schiffe unter Motor als auch durch das Klappern der Fallen der an den Liegeplätzen liegenden Segelboote. Weiterhin gehören zum Jachthafenbetrieb Stellplätze für Pkw. Fahrbewegungen aus An- und Abfahrten verursachen hier weitere Geräuschemissionen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Hauptbelastung durch das Klappern von Fallen bei Wind gegeben ist. Sowohl das Ein- und Ausfahren der Jachten unter Motor als auch der Parkplatz spielen eher untergeordnete Rollen. Absehbar ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein von 55 dB(A) an Sonntagen und von 45 dB(A) nachts an den nördlichen Fassadenseiten der geplanten Bebauung.

##### **Geräuschauswirkungen durch Veranstaltungen**

Rund um den Hafen finden jährlich mehrere Veranstaltungen statt.

##### Hafenfest

Eine Hauptveranstaltungsfläche ist dabei der Bereich zwischen Fischhalle und Silogebäuden südlich des Hafenbeckens, wo über 10 Tage das Hafenfest mit einer offenen Bühne für Musikaufführungen sowie mehreren Verkaufsbuden stattfindet. Laut Angaben des Veranstalters kommen insgesamt rund 100.000 Besucher zu diesem mehrtägigen Ereignis.

Die für die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch das Hafenfest kritischen Zeiträume sind nach den Berechnungen des Gutachtens die Ruhezeiten werktags bzw. sonntags sowie der Nachtzeitraum. Durch das Hafenfest entstehen an den dem Hafenbecken zugewandten Fassadenseiten innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein von 55 dB(A) in Ruhezeiten bzw. an Sonntagen bzw. von 45 dB(A) nachts überschreiten.

##### Kapitän-Willi-Freter-Platz

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt der Kapitän-Willi-Freter-Platz, auf dem zur Zeit im Jahr diverse Veranstaltung mit maximal bis zu 3.000 Besuchern stattfinden. In der Regel wird auf dem Platz ein Zelt aufgebaut, in dem es akustisch verstärkte Musikdarbietungen gibt. Vor dem Zelt werden einige Buden aufgebaut.

Die für die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch Zeltveranstaltungen auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz kritischen Zeiträume sind laut Gutachten

wiederum die Ruhezeiten werktags bzw. sonntags sowie der Nachtzeitraum. Durch eine Veranstaltung mit Musik in einem Großzelt entstehen an der dem Platz zugewandten Fassadenseite des geplanten Hotels innerhalb der Ruhezeiten sowie nachts Beurteilungspegel, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) überschreiten.

### **Geräuschauswirkungen durch Gewerbelärm**

Weitere Geräuschemissionen in das Plangebiet hinein resultieren aus dem südlich der "Hafenspitze" gelegenen, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) ausgewiesene Hafenbereich mit seiner gewerblichen Nutzung. Prägende Gewerbenutzung ist einerseits die Fischerei mit der Fischhalle und dem Fischanleger im westlichen Bereich des Hafenbeckens. Andererseits liegen am östlichen Kaiende des Hafenbeckens Getreidesilos mit dem dazugehörigen Frachtanleger zur Abholung des Getreides. Die Hafenordnung regelt durch Auflagen und Nutzungszeiten vor allem das Be- und Entladen von Schiffen, so dass im Nachtzeitraum keine wesentliche gewerbliche Nutzung im Hafen stattfindet. Damit wird auch dem Schutzbedürfnis der heute bereits vorhandenen Wohnnutzung im westlich an das Hafengebiet angrenzenden Mischgebiet Rechnung getragen.

Das Hafenbecken des Kommunalhafens wird neben den die Fischhalle bzw. das Getreidesilo ansteuernden Fischerei- bzw. Frachtschiffen von verschiedenen anderen Gewerbetreibenden genutzt. Dazu gehören weitere Kleinfischer (Nebenerwerbsfischer), Ausflugsschiffe aber auch Schiffe der Wasserschutzpolizei. Schiffe der Bundeswehr verkehren außerdem an der Ostmole.

Die Berechnungsergebnisse der Geräuschauswirkungen durch die gewerblichen Nutzungen im Kommunalhafen zeigen, dass innerhalb des Tagzeitraumes durch die gewerblichen Nutzungen im Hafen und durch den Schiffsverkehr an allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird.

Im Nachtzeitraum kann es jedoch an den geplanten Gebäuden entlang der Kleinfischerbrücke zu geringfügigen Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 1 dB(A) kommen. Hauptverursacher dieser Überschreitung ist das nächtliche Rausfahren der Kleinfischer. Allerdings ist im Berechnungsmodell unterstellt, dass alle fünf angesetzten Kleinfischerboote innerhalb der gleichen lautesten Nachtstunde rausfahren.

Durch die gewerblichen Nutzungen in der Sondergebietesfläche "Hafen" sind weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum schalltechnische Konflikte an den geplanten Gebäuden zu erwarten.

### **Geräuschauswirkungen durch den öffentlichen Verkehr**

Auf die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 wirkt die südlich verlaufende Kreisstraße K2 (Kiekut/Am Strande) und die auf den vorgelagerten Warder führende Straße Steinwarder ein. Außerdem befinden sich am südlichen Ende der Straße Steinwerder, d.h. westlich vom Plangebiet, zwei große Parkplätze.

Die Berechnungsergebnisse der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr und die Nutzung der Parkplätze zeigen, dass durch die Verkehrsgeräusche

weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet entstehen, die den maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts überschreiten. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an allen Immissionsorten eingehalten.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Bereich der Hafenspitze zwischen Jachthafen und Kommunalhafen eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen speziell ausgerichtet auf den Maritim-/ Wassersport-Sektor zu ermöglichen. Neben den bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung wie auch der Charterfirmen, sollen durch den Bau einer Maritimhalle am Jachthafen Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Segelboote und Zubehör entstehen. Für die Halle wird ein Baukörper mit mindestens 700 qm Grundfläche und einer Raumhöhe für die Ausstellung von Segeljachten von mindestens 7,50 m, zuzüglich eines gewissen Spielraums für Beleuchtungsanlagen oder Dachunterkonstruktionsteile besser von 10 m benötigt. Die Erweiterung des Angebotes an dem Wassersport zugeordneten Gewerbe- und Verkaufsflächen wird den Jachthafenstandort bereichern und aufwerten. Gleichzeitig kann die Maritimhalle auch die Funktion eines Dienstleistungs- und Service-Centers rund um den Bereich Segeln und Wassersport übernehmen, d.h. hier könnten bspw. auch Schulungen und Fortbildungen stattfinden.

Für die im Bereich der Hafenspitze vorhandenen Baulichkeiten ist eine Aufstockung auf 2-Geschosse vorgesehen. An der Einfahrt zum Kommunalhafen soll eine turmartige Eckbetonung mit 4 Geschossen ermöglicht werden. Entlang des Kommunalhafens wird eine bauliche Kante angestrebt. Als Nutzungen sollen Büros für Verwaltungen und Charterfirmen, Lager- und Verkaufsräume für maritimen Bedarf, nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten im maritimen Sektor, Betriebswohnungen und dem Wassersportzentrum dienende Räume für Beherbergung sowie gastronomische Angebote zugelassen werden.

Im Bereich des bisher unternutzten Areal der Fischerhütten wird unter Hinziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen. Die Lage am Kommunalhafen ist für ein derartiges Vorhaben sehr attraktiv und zentral. Vorgesehen ist eine 2-geschossige Bebauung in L-Form mit einer turmartigen, 4-geschossigen Eckbetonung. Realisieren lässt sich hier ein Hotel mit etwa 70 Zimmern, so dass damit das bisher nicht zu bedienende Segment der Reisegruppen ein Beherbergungsangebot erhält.

Die Hafenspitze als eine Fläche, die bisher ihre touristische Attraktivität vor allem aus den angrenzenden Häfen bezogen hat, soll durch die geplanten baulichen Entwicklungen und die neuen Angebote selber zum Anziehungspunkt werden. Dabei wird angestrebt, das Hafenumambiente im Ortsbild zu sichern und zu stärken.

Die Analyse zu fehlenden Angeboten im Hotelbereich in Heiligenhafen und die Notwendigkeit der Entwicklung neuer, qualitativ hochwertiger Hotelangebote sowie deren Bedeutung 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 Kapitel werden hierzu die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Die folgende Abbildung zeigt das geplante städtebauliche Konzept.

**Abbildung 7: Städtebauliches Konzept im Bereich des B-Plans Nr. 78**

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage die Nutzung und Bebauung 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.

## 2.2 Beherbergungskapazitäten

In der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 78 durchgeführt wird, werden ausführlich die Daten zur touristischen Beherbergungssituation in Heiligenhafen analysiert.

Danach machen Hotelkapazitäten bislang mit lediglich elf Hotelbetrieben und ca. 7,1 Prozent der Betten nur einen geringen Anteil an der Gesamtzahl aller in Heiligenhafen zur Verfügung stehenden Ferienunterkünfte aus. Die Auslastung der Hotels lag im Jahr 2006 bei lediglich 14,2 Prozent. Zum Vergleich betrug die Auslastung der Hotels an der Ostsee in Schleswig-Holstein durchschnittlich 41,3 %.

Heiligenhafen weist dabei nur ein geringes Angebot an klassifizierten Hotelbetrieben auf. Lediglich zwei der elf Hotelbetriebe in Heiligenhafen sind entsprechend der Klassifizierung des DEHOGA mit jeweils drei Sternen (Quelle: Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. [www.hotelsterne.de](http://www.hotelsterne.de)) ausgezeichnet und dem mittleren Angebotssegment zuzuordnen. Klassifizierte Hotelbetriebe im höherwertigen Segment (ab Vier-Sterne) fehlen.

Im Bereich der Hotellerie, insbesondere im Segment der gehobeneren Hotellerie besteht dementsprechend in Heiligenhafen ein großes Defizit beim Angebot.

Die gelisteten Hotelbetriebe sind in erster Linie kleine, familiengeführte Hotelbetriebe mit max. 50 Betten. Diese Betriebe sind nicht gruppentauglich und schwer über Reiseveranstalter zu vermarkten. Dies hat sich in der Vergangenheit bereits als Nachteil erwiesen, weil die Unterbringungsmöglichkeit von Gruppen dadurch äußerst beschränkt ist und Anfragen i.d.R. negativ beschieden werden mussten.

Die beiden einzigen, größeren Betriebe sind das Strandhotel, ein Apartmenthotel mit 75 Apartments und ca. 300 Zimmern und das Hotel Gremersdorf mit 120 Betten, das allerdings bereits einige Kilometer außerhalb liegt. Auch im näheren Umfeld von Heiligenhafen gibt es keine größeren Hotels im gehobeneren Bereich. Derartige Angebote finden sich erst wieder auf der Insel Fehmarn.

Der Hotelbereich ist damit sowohl quantitativ als auch qualitativ ausbaufähig, um mittel- bis langfristig neue Zielgruppen für Heiligenhafen zu gewinnen.

Diese Aussagen wurde im August 2008 durch eine Untersuchung und Beurteilung der in Heiligenhafen geplanten Beherbergungskapazitäten durch die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG weiter untersetzt. Die Bewertung der Marktanalyse kommt hier zu folgenden Ergebnissen:

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 Wellnessanlagen 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.

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 drin-

gender 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 Ferienhäuser. 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 der Gesamt-Planungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Hafenbereich) 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 (jeweils in der Region).
- 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.

- 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.

## **2.3 Umsetzungskonzept**

Das geplante Hotel am Hafen soll teilweise auf Grundstücksflächen der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) errichtet werden. Ergänzend sollen Grundstücksflächen des Bundes (bisher genutzt durch Zollamt) hierfür erworben und dann gemeinsam an einen Investor/Betreiber verkauft werden. Dazu liegt ein Schriftwechsel mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 16.01.2008 vor, der die grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung des Grundstücks, Am Jachthafen 2, erklärt.

Als Grundstückseigentümer verfügen die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe über ausreichende Steuerungsmöglichkeiten, die Entwicklung des Hotelstandortes zu steuern. Mittels vertraglicher Regelungen kann sowohl auf die architektonische Ausgestaltung als auch das Betriebskonzept Einfluss genommen werden. Die Ziele der Stadt können dadurch abgesichert werden.

## **2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

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

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wassersportzentrums und eines Hotels über die Ausweisung von Sondergebieten vor. Parallel werden die vorhandenen Promenadenflächen des Hafens und des Sportboothafens ebenfalls als Sondergebiete gesichert. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im Plangebiet folgende Baugebiete festgesetzt:

- sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind die Anlagen der Maritimhalle und der Gebäude für hafennahe Nutzungen des Wassersportzentrums als sonstige Sondergebiete S01, S02, S03, S04, S05 und S06 "Wassersportzentrum" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Auch das Baugebiet S07 "Hotel" und die Promenadenflächen S0 "Sportboothafen" und S0 "Hafen" werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 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 zulässigen Nutzungen, teilweise mit einer geschossbezogenen Zuordnung.

Die Sondergebiete Wassersportzentrum (S01 – S06) dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen mit Bezug zum Segel- und Wassersport bzw. zur



Bundeswasserstraße. Dazu gehören Geschäfts-, Verkaufs-, Ausstellungsgebäude wie bspw. für die geplante Maritimhalle, Büro- und Verwaltungsgebäude wie die bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung und Charterfirmen oder auch der Wasserschutzpolizei und der LLUR Fischereiaußenstelle, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die Zulässigkeit einer untergeordneten Nutzung durch Betriebswohnungen oder dem Wassersport dienenden Räumen und Einrichtungen für Beherbergung innerhalb der S01 – S06 "Wassersportzentrum" wird beschränkt durch die Vorgabe einer Zulässigkeit nur oberhalb des ersten Vollgeschosses. Gleichzeitig wird dadurch abgesichert, dass diese Räume dem Hochwasserschutz entsprechend eine Fußbodenhöhe von mind. +3,50 m NN aufweisen werden.

Spielhallen und Vergnügungstätten wie auch großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden zur Sicherung des Gebietscharakters ausdrücklich ausgeschlossen.

Insbesondere für das S01 wird dadurch eine neue bauliche Entwicklung eröffnet. Bei den Baugebiete S02 – S05 werden Optionen zur Aufstockung der vorhandenen Gebäude entwickelt.

Für das Sondergebiet S07 "Hotel" werden Betriebe des Hotelgewerbes zusammen mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen für Betrieb und Verwaltung zugelassen. Durch die Regelung, dass die Fußbodenhöhe der Schlafräume der Hotelzimmer bei mindestens +3,50 m NN liegen muss, können auch hier die wesentlichen Auflagen eingehalten werden, die sich aus der Hochwassergefährdung ergeben. Daneben sollen auch in diesem Sondergebiet Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften erlaubt sein.

Die Sondergebiete "Sportboothafen" und "Hafen" sichern die vorhandenen gewässerbegleitenden Promenadenflächen. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ) für die jeweiligen Sondergebiete definiert. Die Ausweisung ist jeweils zum Zwecke des sorgsameren Umganges mit dem Schutzgut Boden knapp bemessen und orientiert sich bei den Sondergebieten S02 – S06 an den bestehenden Grundstücksausnutzungen:

- im S01 maximal 0,4
- im S02 maximal 0,6
- im S03 maximal 0,35
- im S04 maximal 0,35
- im S05 maximal 0,5
- im S06 maximal 0,4
- im S07 maximal 0,8.

Die Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsgrade für die einzelnen Sondergebiete ist vor dem Hintergrund der Regelung in einem Bestandsgebiet, der damit

zu beachtenden Grundstückszuschnitte und der angestrebten städtebaulichen Ordnung zu vertreten.

Dem Sondergebiet S07 wird für das geplante Hotel eine maximale Grundstücksausnutzung im Rahmen der Vorgaben der BauNVO zugbilligt, um an diesem besonders geeigneten Standort die angestrebte Größe von etwa 70 Zimmern trotz der beschränkten Grundstücksgröße realisieren zu können.

Die Festlegung maximal zulässiger Grundflächen bleibt damit im Rahmen der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete bzw. liegt unter diesem Wert.

In den Sondergebiete S01 – S07 sind Baugrenzen ausgewiesen, innerhalb derer die Bebauung zu realisieren ist. Für die Sondergebiete, in denen es um die Sicherung bzw. eine Aufstockungsoption vorhandener Gebäude geht, orientieren sich die Baugrenzen eng am Bestand.

Für die Baukörper wird weiterhin die Zahl der Vollgeschosse auf der Basis des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Im Bereich des Hotels sowie für das Gebäude an der Hafeneinfahrt wird eine 4-geschossige Eckbetonung zugelassen. Für die übrigen Baukörper wird eine einheitliche Höhe mit 2-geschossiger Bebauung zugelassen, um eine klare bauliche Kante zu erhalten.

Aufgrund des Bedarfs bei der geplanten Maritimhalle im S01 keine Geschossigkeit vorzugeben, wird die Gebäudehöhe hier über eine Definition der Oberkante über Gelände vorgenommen, die mit der Höhe der 2-geschossigen Bebauung im Sondergebiet S02 entlang des Jachthafens korrespondiert.

Ein optionaler Wintergarten am Hotel im S07 wird eingeschossig mit einer Oberkante der Bebauung festgesetzt.

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

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhe wird durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) über NHN (über Normalhöhennull) bzw. maximal zulässige Oberkanten (OK) über NHN (über Normalhöhennull) der Anlagen geregelt. Die maximal möglichen Anlagen-/ Gebäudehöhen sind wie folgt bestimmt:

S01, Halle	max. OK 12,5 m üNHN
S02, II Vollgeschosse	max. TH 9,0 m üNHN max. FH 12,5 m üNHN
S03, II Vollgeschosse	max. TH 10,0 m üNHN max. FH 14,2 m üNHN
S03, IV Vollgeschosse	max. TH 17,0 m üNHN max. FH 21,2 m üNHN
S04, S05, S06, II Vollgeschosse	max. TH 10,0 m üNHN

max. FH 14,2 m üNNH

S07, I Vollgeschoss	max. OK 8,0 m üNHN
S07, II Vollgeschosse	max. TH 11,5 m üNHN
	max. FH 17,5 m üNHN
S07, IV Vollgeschosse	max. TH 18,2 m üNHN
	max. FH 24,0 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 ermöglichen eine einheitliche 2-geschossige Bebauung entlang des Kommunal- und Jachthafens sowie die gewünschte städtebauliche Betonung beim Hotelneubau und bei der Einfahrt zum Kommunalhafen in 4-geschossiger Bauweise. Insgesamt bleiben die Bauhöhen deutlich unterhalb der raumwirksamen Speicher-, Silo- und Lagergebäude an der südlichen Kaikante des Kommunalhafens sowie auch noch unterhalb der vorwiegend 3-geschossigen Bauhöhe des Mischgebietes südlich der Straße Am Strande.

#### **2.4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form relativ enger Baukörperausweisungen festgelegt. Auch die Höhenstaffelung der Gebäude wird dabei durch eine geschossbezogene Differenzierung der Baugrenzen geregelt.

Für die Sondergebiete S01 – S06 wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch in der Baustruktur im Bestand vorhanden ist. Die festgesetzten Baugrenzen regeln dabei die maximale Ausdehnung der Baukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Für das Sondergebiet S07 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude bis zu einer Länge von maximal 90 m mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen. Damit wird die gewünschte zusammenhängende bauliche Struktur durch den Hotelneubau entlang der Straße am Jachthafen ermöglicht.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO wird durch textliche Festsetzung bestimmt. Orientiert an der Bestandssituation mit einem sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen durch Bebauung und Nebenanlagen werden für die einzelnen Baugebiete folgende maximal überbaubaren Obergrenzen gesichert:

S01 maximal 80 %,

S02 maximal 100 %,  
S03 maximal 80 %  
S04 maximal 75 %  
S05 maximal 90 %  
S06 maximal 90 % und  
S07 maximal 100 %.

Dabei orientieren sich die Werte bei den Sondergebieten S02 – S06 an der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücke. Beim S07 erfordert die beabsichtigte, kerngebietsähnliche Nutzung durch ein Hotel mit dem Bedarf an Stellplätzen für Gäste wie auch repräsentativ gestalteten Zugangs- und Terrassenbereichen eine maximale Ausnutzungsoption von 100 % für das Baugrundstück.

Weiterhin wird die Stellung der baulichen Anlagen noch detaillierter durch die Festlegung einer Hauptfirstrichtung parallel zu den Promenaden des Jacht- und des Kommunalhafens geordnet, um eine einheitliche Gebäudekante zu erhalten. Lediglich die 4-geschossigen Bereiche an der Einfahrt zum Kommunalhafen und am geplanten Hotel sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ist im S01 für die geplante Maritimhalle keine Firstrichtung vorgegeben, weil das Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Flachdach erhält.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig, was insbesondere für den Hotelneubau eine städtebaulich abwechslungsreiche Dachgestaltung zulässt.

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

Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze sowie Nebengebäude wie Abstell- und Lagerräume nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zugelassen. Dadurch wird gewährleistet, dass Stellplätze vorrangig entlang der Straße Am Jachthafen angeordnet werden und die Grundstücksflächen entlang der gewässerbegleitenden Promenaden autofrei bleiben. Weiterhin werden dadurch Lager- oder Abstellräume in die Baukörper integriert.

Oberirdische Einzelgaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Carports sind nur in der dafür gekennzeichneten Fläche an der Promenade zum Jachthafen zulässig.

Für das Sondergebiet S07 "Hotel" sind in größerem Umfang Flächen für Stellplätze erforderlich. Gemäß Stellplatzerlass ist 1 Stellplatz je 2-6 Betten und 1 Stellplatz je 8-12 Restaurant-Sitzplätze erforderlich. Bei einer Realisierung von 70 Zimmern/140 Betten und unter der Annahme eines Restaurants mit ca. 60 Sitzplätzen ergibt sich ein Stellplatzbedarf zwischen 29 und 78. Davon kann ein Teil auf dem Hotel-Grundstück untergebracht werden. Ein Nachweis dann noch erforderlicher Stellplätze für das Hotel ist mittels vertraglicher Vereinbarung/Ablösung auf dem westlich angrenzenden Parkplatz möglich. Dort stehen derzeit ca. 145 durch die HVB bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung.

Im Bereich des Sondergebietes SO1 wird mit Errichtung der geplanten Maritimhalle ein Teil der Jachthafenstellplätze entfallen. Diese sind dann in den Ersatzbereich zu verlagern, der vorbereitend im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Steinwarder ausgewiesen ist.

#### **2.4.4 Verkehrserschließung**

Der Bebauungsplan setzt die Straße Am Jachthafen als Verkehrsfläche fest. Dabei ist die Einteilung der Verkehrsfläche (in Gehwege und Fahrbahnen etc.) nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese ist jedoch dem Vermessungsplan zu entnehmen. Die Straße Am Jachthafen verfügt über eine Wendeanlage, in der ein Durchmesser von 20,00 m gewährleistet ist. Damit ist eine Befahrbarkeit für u.a. Müllfahrzeuge gegeben.

Die äußere und innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Jachthafen.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf die als Stellplatzflächen ausgewiesenen Flächen entlang der Straße Am Jachthafen. Ein öffentlicher Parkplatz ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. An der Straße Steinwarder befinden sich außerhalb des Plangebietes etwas weiter westlich Parkplätze. Diese stehen erforderlichenfalls zur teilweisen Ablösung von benötigten Parkplätzen für Hotelgäste zur Verfügung.

#### **2.4.5 Ver- und Entsorgung**

##### **Energie- und Wärmeversorgung**

Die Stromversorgung ist im Plangebiet durch die E.ON Hanse AG gewährleistet.

Eine Versorgung mit Gas ist nach Auskunft des Zweckverbandes Ostholstein möglich.

##### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

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

Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls über vorhandene Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein abgesichert. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung geprüft und ggf. angepasst werden.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, ist wie bisher der Anschluss an den Niederschlagswasserkanal der Stadt Heiligenhafen vorzusehen. Sofern zusätzliche Flächen angeschlossen werden sollen, ist erforderlichenfalls eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8-18 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

**Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telefon- und Kabelanschluss ist durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung geprüft und ggf. angepasst werden.

**Brandschutz**

Die Anforderungen des Brandschutzes werden hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der erforderlichen Bewegungsflächen derzeit erfüllt.

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

Die erforderlichen Bewegungsflächen werden durch die Straße Am Jachthafen sowie die Promenadenflächen sichergestellt. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr ist gemäß DIN 14090 gesichert.

**2.4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung werden zwei Verbindungswege für Fußgänger zwischen der Straße Am Jachthafen und der Hafensperrmauer am Kommunalhafen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Die Promenadenfläche entlang des Jachthafens (SO Sportboothafen) und entlang des Kommunalhafens (SO Hafen) werden zusätzlich zum Gehrecht für die Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen belastet sowie ebenfalls mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belegt.

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

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Geräuschemissionen aus den unmittelbar angrenzenden Nutzungen

- des Jachthafens (Motorengeräusche ein-/ ausfahrender Segelboote, Fallenklappern, Stellplatzverkehr),
- der gewerblichen Nutzungen im Hafen (Motorengeräusche ein-/ ausfahrender Fischerboote und Ausflugsboote, Be-/ Entladevorgänge an den Ge-

treidesilos, Anlandung Fischhalle, Flächengeräuschpegel Sondergebiet Hafen),

- des öffentlichen Verkehrs (Straßen, Parkplätze),
- der jährlich stattfindenden Open-Air-Festveranstaltungen zum Hafenfest südlich des Hafens zwischen Fischhalle und Getreidesilos und
- der verschiedenen Festveranstaltungen auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (größtenteils im Festzelt).

Die Geräuschsituation wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung des Gutachterbüros LÄRMKONTOR im Jahr 2009 durch schalltechnische Berechnungen ermittelt und beurteilt (vgl. Kap. 1.4.5). Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappen) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich und auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (Musik- und Zeltveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten an dem geplanten Hotel bzw. den geplanten Wohnungen oder den dem Wassersportzentrum dienenden Räumen für Beherbergung kommt.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die möglichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen sowie ggf. bereits bestehende Konflikte im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten zu bewältigen.

Eine Konfliktlösung über aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wände oder Wälle) ist aufgrund der lokalen Gegebenheiten nicht realisierbar.

Gerade für Planungen in Bestandssituationen wie im vorliegenden Fall bleibt für die Realisierung der Schutzansprüche dann noch die Option der passiven Schallschutzmaßnahmen. Bei dieser Herangehensweise an eine Konfliktlösung wird auch in besonderem Maße die beim geplanten Hotel sehr hohe Attraktivität und Lagegunst am vorgesehenen Standort gewichtet.

Unter der Berücksichtigung, dass die geplanten Gebäude vorwiegend dem temporären Aufenthalt dienen und davon ausgegangen werden kann, dass Gäste des Hotels bzw. der dem Wassersportzentrum dienenden Räume für Beherbergung sich aufgrund des maritimen Ambientes der Umgebung (durch den Jachthafen als auch durch den Hafen) für das Hotel bzw. die Unterbringung in Beherbergungsräumen des Wassersportzentrums entscheiden, können die durch den Jachthafen bzw. durch Festveranstaltungen verursachten Konflikte dahingehend abgewogen werden, dass ein ausreichender Schutz der schutzwürdigen Nutzungen mit passivem Schallschutz (Schallschutzfenster, Lüfter) erreicht werden kann.

Zudem ist anzunehmen, dass ein Teil der Hotelgäste gerade wegen einer der Veranstaltungen im Umfeld der Hafenspitze einbucht und damit den von den Veranstaltungen ausgehenden Geräuschquellen nicht so negativ gegenübersteht. Die durch die Veranstaltungen verursachten Geräuschauswirkungen auf die geplanten Gebäudenutzungen sollten möglichst so reduziert werden, dass ein konfliktfreies Nebeneinander möglich ist.



Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sollte für die Veranstaltungsfläche im Hafen bzw. auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz die Anzahl der Großveranstaltungen auf "seltene Ereignisse" im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie (an nicht mehr als 10 Tagen sowie nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden) reduziert werden. Zudem sollten den Veranstaltern einzuhaltende Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 65 dB(A) tags (innerhalb der Ruhezeiten) und 55 dB(A) nachts an den geplanten Hotel- bzw. Wohngebäuden aufgegeben werden.

Für nicht seltene Ereignisse sind Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten (nach 20 Uhr) bzw. an Sonn- und Feiertagen und 45 dB(A) nachts vorzugeben.

Maßnahmen an den Geräusch-Quellen werden durch die oben skizzierten Beschränkungen bei den Freizeitveranstaltungen weitestgehend ausgeschöpft.

Aus diesem Grund sollte die Sicherstellung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an Schlaf- und Kinderzimmern durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" realisiert werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei mit den Anforderungen der DIN 4109 entsprechenden Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die Bestimmung der Lärmpegelbereiche und damit auch der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster der geplanten Gebäude erfolgt gemäß den Regelungen der DIN 4109 auf der Basis der für den Zeitraum Tag (6-22 Uhr) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an den schutzbedürftigen Fassaden. Die DIN 4109 unterstellt hierbei, dass die Geräuschauswirkungen in der Nacht um etwa 10 dB(A) unterhalb der am Tag liegen. Ist die Differenz (wie im vorliegenden Fall) geringer, so können die berechneten erforderlichen Schalldämm-Maße unter Umständen einen ungestörten Nachtschlaf nicht uneingeschränkt gewährleisten (vgl. Entwurf der VDI 4109 'neu'). Im vorliegenden Fall sind die Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum im Wesentlichen gleich hoch, so dass empfohlen wird, den aus den nächtlichen Schallimmissionen abgeleiteten Lärmpegelbereich um 10 dB(A) zu erhöhen.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel (Tagpegel) an den

- zum Jachthafen ausgerichteten Fassaden bis zu 58 dB(A) beträgt,
- zum Kapitän-Willi-Freter-Platz ausgerichteten Hotelfassaden durch Veranstaltungen bis zu 66 dB(A) beträgt,
- nach Westen ausgerichteten Hotelfassaden bis zu 60 dB(A) durch den Verkehr<sup>1</sup> beträgt,
- zum Hafenbecken ausgerichteten Fassaden bis zu 59 dB(A) durch das Hafenfest beträgt.

---

<sup>1</sup> Gemäß DIN 4109 sind den Beurteilungspegel für Verkehr 3 dB(A) hinzuzuaddieren.

Im Sinne einer vereinheitlichten Herangehensweise wird von einem maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) ausgegangen und damit von einem Lärmpegelbereich II. Zur Sicherstellung einer ungestörten Nachtruhe in Schlafräumen wird - wie oben beschrieben - , der maßgebliche Außenlärmpegel um 10 dB(A) auf 70 dB(A) erhöht. Damit ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen regelt eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan. Da die Geräuschemissionen, je nach Quelle, aus unterschiedlichen Richtungen kommen, kann eine lärmzugewandte Fassadenseite nicht eindeutig bestimmt werden. Deshalb trifft die Festsetzung eine generelle Vorgabe zur Planung und Ausführung der Außenbauteile von Gebäuden im Plangebiet derart, dass sie bewertete Luftschalldämmmaße gemäß DIN 4109 aufweisen müssen. Hierbei werden die Schutzerfordernungen von einerseits Wohnräumen und andererseits Schlafräumen entsprechend der oben abgeleiteten Lärmpegelbereiche differenziert festgelegt.

Da für künftig geplante Baukörper wie auch für einzelne Fassadenseiten - je nach Baustruktur oder durch Abschirmwirkungen - Lärmpegelbereiche mit geringeren Schallschutzanforderungen auftreten können, wird eine Option aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren Ausnahmen zu dieser Festsetzung zugelassen werden können, wenn der Antragsteller durch vollständige schalltechnische Prognosen geringere Außenlärmpegel nachweist als im Bebauungsplan angenommen wurden.

Zu dieser vollständigen schalltechnischen Prognose gehört einerseits die Behandlung aller auch in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" betrachteten Lärmquellen. Andererseits müssen hierbei insbesondere die relevanten Lärmquellen auch unter den im Gutachten angenommenen Bedingungen behandelt werden, d.h.:

- der Jachthafen unter den ungünstigen Bedingungen einer vollständigen Belegung sowie bei Windstärken, die merkliches Fallenklappern verursachen, und
- die Veranstaltungen unter den ungünstigen Bedingungen, die vor allem bei den Großveranstaltungen, wie bspw. dem Hafenfest oder dem Shanty Festival, mit besonders hohen Besucherzahlen auftreten.

#### **2.4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

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

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf die Sondergebiete S01 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den ermittelten Eingriffen wie folgt:

S01	zu 55 % und
S07	zu 45 %.

Den Sondergebieten S02, S03, S04, S05 und S06 wird kein Kostenanteil zugeordnet, weil für diese Grundstücke im Vergleich der Bestands-Situation zur planungsrechtlichen Ausweisung lediglich geringfügige zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche festgesetzt werden, die auf Rundungen in der Ausweisung der zulässigen GRZ zurückzuführen sind und keine erheblichen Eingriffe darstellen.

Geeignete Flächen sowie Konzepte für den erforderlichen Ausgleich liegen im Bereich der in Entwicklung befindlichen Ökokontofläche ÖK-39 Beckmissen vor. Entwicklungsziel bei diesem Gebiet ist die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland.

Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen für die Sondergebiete S01 und S07 wird über einen Vertrag zwischen der jeweiligen Grundstückseigentümerin, den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben, und der Stiftung Naturschutz erfolgen. Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Lage und bestehende Struktur des Plangebiets 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 in zentraler Lage am Hafen betonen und als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Zur Sicherstellung der im städtebaulichen Konzept formulierten und am Bestand orientierten einheitlichen Baukanten und Gebäudestrukturen entlang der Promenadenflächen des Jacht- und des Kommunalhafens werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, Dachdeckung und zur Integration von Solaranlagen festgesetzt.

Um auch abwechslungsreiche und gestalterisch attraktive Fassadengestaltungen insbesondere für den geplanten Hotelneubau und die Maritimhalle zu ermöglichen, beschränkt sich die Festsetzung zur Fassadengestaltung auf den Ausschluss glänzender, greller, leuchtender oder spiegelnder Materialien oder Beschichtungen.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen soll einen übermäßigen Einsatz und ein zu starkes optisches Hervortreten dieser Anlagen unterbinden.

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.

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 jeweiligen Bauherren zu berücksichtigen und sicherzustellen. Eine Prüfung im Bauantragsverfahren wird nach Bauordnungsrecht nur für Sonderbauten (hier Hotel) erfolgen. Alle weiteren Vorhaben werden im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Landesbauordnung (LBO) zu beurteilen sein. Für die Hochwasserschutzsicherung verantwortlich ist der jeweilige Bauherr.

## 2.7 Nachrichtliche Übernahme

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

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

## 2.8 Hinweise

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen gelten die nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungsbedarfe.

### **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 Natriumdampflampen 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.

Im Plangebiet befindet sich eine Kabeltrasse des Richtfeuers Heiligenhafen, die zu beachten ist.

#### **Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste**

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.

#### **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.

#### **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.

#### **Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**

Das Verbot nach § 27 a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, ist zu beachten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### **Besonderer Artenschutz - Schutz besonders geschützter Tiere und Pflanzen**

Bei Betroffenheit wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des

Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften der §§ 8-18 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 §§ 8-18 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

### **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 des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" 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 des Bebauungsplans Nr. 78 umfasst eine Fläche von 17.770 qm. Die geplante Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke zeigt die folgende Tabelle 2.

Die Zahlen basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die Überbaubarkeit und Versiegelungsmöglichkeit des Bodens, die der Bebauungsplan vorbereitet, können bis zu 16.700 qm (ca. 94 %) Bodenfläche dauerhaft bebaut und versiegelt werden und bis zu 1.070 qm (ca. 6 %) bleiben unversiegelt. Im Bestand sind derzeit etwa 15.785 qm (ca. 89 %) bebaut und versiegelt sowie etwa 1.985 qm (ca. 11 %) unversiegelt. Damit wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von 915 qm verursacht.



**Tabelle 2: Flächenbilanz B-Plan Nr. 78 (PLANUNG)**

<b>PLANUNG Flächennutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in % des Plangebietes</b>
S01 Wassersportzentrum, gesamt	2.950	16,6 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,4	1.180	6,6 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 0,8	1.180	6,6 %
Unversiegelte Flächen	590	3,3 %
S02 Wassersportzentrum, gesamt	925	5,2 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,6	555	3,1 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 1,0	370	2,1 %
S03 Wassersportzentrum, gesamt	1.110	6,2 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,35	390	2,2 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 0,8	500	2,8 %
Unversiegelte Flächen	220	1,2 %
S04 Wassersportzentrum, gesamt	220	1,2 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,35	80	0,4 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 0,75	85	0,5 %
Unversiegelte Flächen	55	0,3 %
S05 Wassersportzentrum, gesamt	885	5,0 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,5	440	2,5 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 0,9	355	2,0 %
Unversiegelte Flächen	90	0,5 %
S06 Wassersportzentrum, gesamt	1.150	6,5 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,4	460	2,6 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 0,9	575	3,2 %
Unversiegelte Flächen	115	0,6 %
S07 Hotel, gesamt	3.445	19,4 %
Bebaute Flächen, GRZ 0,8	2.755	15,6 %
Versiegelte Flächen, max. bis GRZ 1,0	690	3,9 %
S0 Sportboothafen	2.035	11,5 %
S0 Hafen	2.600	14,6 %
Verkehrsfläche	2.450	13,8 %
<b>Summe BESTAND Plangebiet</b>	<b>17.770</b>	<b>100 %</b>

### 3.1.2 Projektwirkungen

Folgende Projektwirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 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 naturschutzfachlichen Erheblichkeit eingeschätzt.

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 915 qm durch Bebauung und Nebenanlagenflächen mit negativen Folgen für die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens vor.

Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird in Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs einen nur sehr geringfügig veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen, weil bereits im Bestand rund 89 % des Plangebietes bebaut oder versiegelt sind. Durch den Umfang der zusätzlichen Versiegelung werden sich nur geringfügig zusätzliche negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben.

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 in geringem Maß den Verlust oder die Veränderung von Biotopen vor und kann sich damit auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen auswirken. Aufgrund der betroffenen Biotopstrukturen, die alle gärtnerisch geprägt, lediglich von allgemeiner Bedeutung und leicht zu ersetzen sind, sowie dem bereits im Bestand sehr hohen Anteil an versiegelten, bebauten und intensiv genutzten Flächen einschließlich der bestehenden Störreize wie Licht, Geräusche und Beunruhigung sind keine erheblichen Projektwirkungen für Lebensräume von Tieren und Pflanzen erkennbar.

Mit dem Neubau des Stadthotels und der zu erwartenden Neugestaltung der zugehörigen Nebenflächen sowie der einheitlich zulässigen 2-geschossigen Bebauung sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Zusammenhang mit der bereits neu gestalteten Promenade entlang des Kommunalhafens und des Jachthafens bedeutet dies eine Aufwertung des gesamten Hafenbereichs.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen wie Schadstoffemissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen, sowie eine Erhöhung der Abwassermengen oder des Abfallaufkommen sind im Vergleich zur Bestandssituation nur in geringem zusätzlichen Maße zu erwarten. Davon sind die benachbart vorhandenen Nutzungen jedoch nicht erkennbar negativ betroffen. Geruchsemissionen oder Erschütterungen sind als Projektwirkungen nicht erkennbar.

Die Erholungseignung des Gebietes ist durch die in jüngster Zeit neu hergestellten Promenaden entlang des Kommunalhafens und des Jachthafens aufgewertet worden und wird im Bebauungsplan gesichert.

Weiterhin entsteht mit dem Hotelneubau ein qualitativ hochwertiges Übernachtungsangebot. Damit wird eine Verbesserung des touristischen Angebots im Hafenbereich von Heiligenhafen erreicht.

### **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. (...)".

Diesem Ziel wird durch die Nachverdichtung im Plangebiet besonders Rechnung getragen.

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 (§§ 72-78 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.

## **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 Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" 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 Wagrigen 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 2008) und die Umweltprüfung im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in der auch die Teilprojekte 1 (Hotel am Kommunalhafen), 2 (Maritimhalle) und 3 (Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze), die im Geltungsbereich des B-Plans Nr.78 "Hafenspitze" liegen, untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen betrachtet wurden.

Die FFH-Verträglichkeitsstudie und der Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen zu diesen Teilprojekten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" fest, dass auf Grund der Planungen keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Zielarten der genannten Gebiete zu erwarten sind und daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete von vornherein generell auszuschließen sind.

Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 30 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.

Die geplante Maritimhalle wird für Ausstellungszwecke u.ä. vorgesehen, d.h. es werden hier nur Indoor-Veranstaltungen zu erwarten sein, die keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete besorgen lassen. Open-Air-Veranstaltungen werden derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz oder dem Hafenplatz durchgeführt. Diese unterliegen als Bestandnutzungen, die auch nicht den "Projekt"-Status erfüllen, nicht einem Prüferfordernis. Eine vertiefende Untersuchung und Ergänzung der Verträglichkeitsprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

### 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
Biotope mit allgemeiner ökologischer Bedeutung	1	- durch Flächenverlust nicht gefährdet - durch qualitative Veränderungen nicht gefährdet - Ausstattung mit allgemein häufigen und verbreiteten Arten - kein bevorzugter Lebensraum gefährdeter Arten
Biotope mit mittlerer Wertigkeit	2	- hinsichtlich Flächenverlust und Qualität gefährdet - vielerorts bereits ausgelöscht - bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 3, gefährdet
Biotope mit hoher Wertigkeit	3	- hinsichtlich Flächenverlust stark gefährdet - Bestände mit typischer Qualität stark gefährdet - schwer regenerierbar (15-150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 2, stark gefährdet - geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, §21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Biotope mit einer Bedeutung für die Naturschutzziele - Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL
Biotope mit sehr hoher Wertigkeit	4	- von hohem Flächenverlust bzw. von vollständiger Vernichtung bedroht - Biotope typischer Ausprägung von vollständiger Vernichtung bedroht - kaum regenerierbar (>150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 1, von Vernichtung bedroht - geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, §21 des LNatschG, §30 und 31 BNatSchG; Biotope mit besonderer Bedeutung für die Naturschutzziele - prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope, die dem gesetzlichen Schutz nach § 21 Landesnaturschutzgesetz oder § 30 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen. Natürliche, naturnahe oder bedingt regenerierbare Biotope finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet, weshalb die Wertstufen 2, 3 und 4 nicht vergeben werden können.

Die übrigen kleinräumig vorhandenen Gehölzflächen aus nichtautochthonen Arten, sowie die Rabattenflächen 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.

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 des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" der Stadt Heiligenhafen**

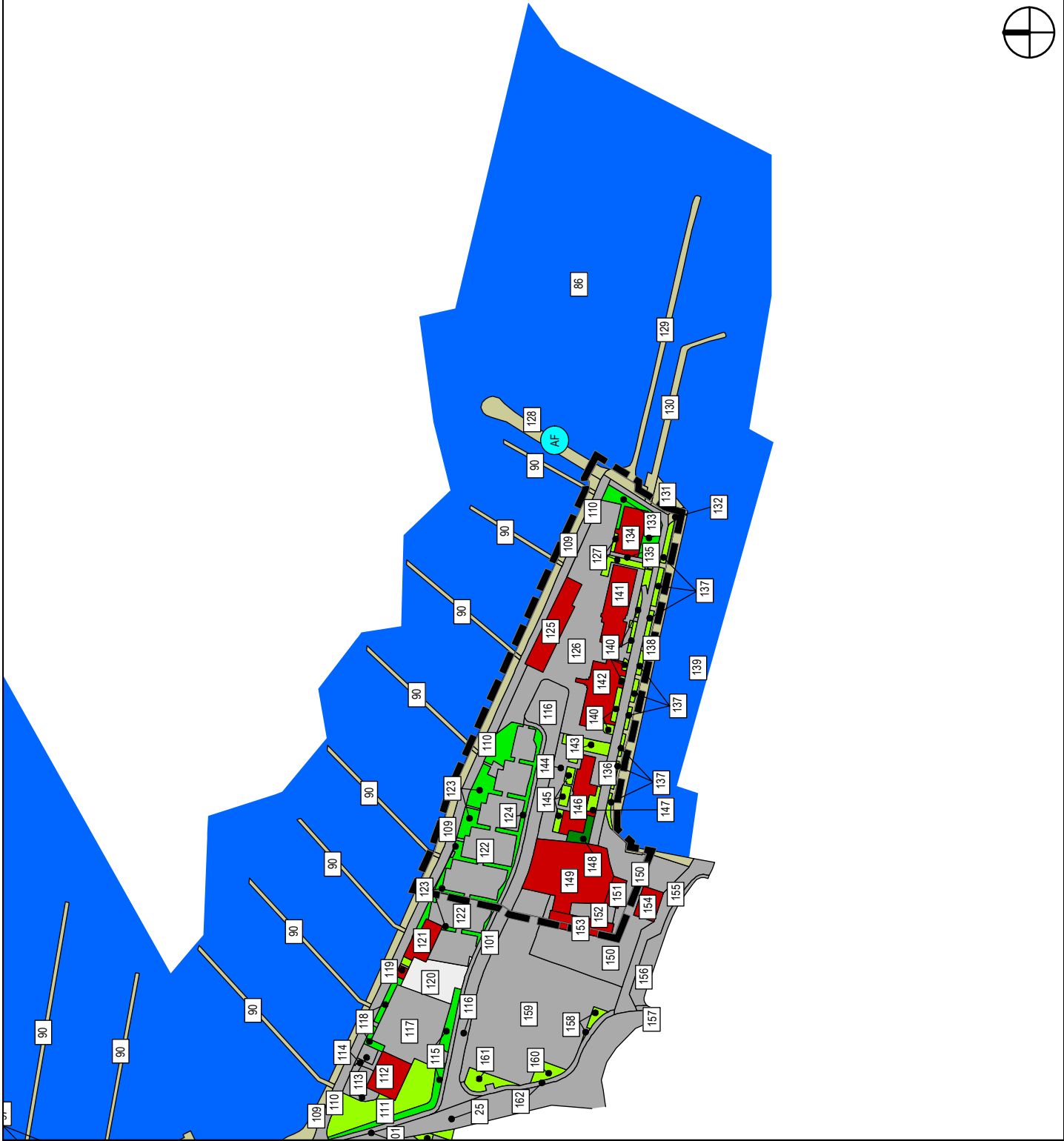
Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung <sup>1)</sup>	Wertigkeit
<b>41. Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen</b>				
123, 124, 133	41.04.01	Flächige Gehölzanpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten	-; */ */ *	1
148	41.05	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen	-; 3/* /3	1
<b>51. Kleine, unbefestigte Freiflächen des besiedelten Bereichs</b>				
127, 137, 140, 143, 145, 147	51.03	Anpflanzungen und Rabatten	-; */ */ *	1
<b>52. Verkehrsanlagen und Plätze</b>				
116	52.01	Versiegelte Straße	-; */ */ *	0
110, 135, 136	52.02.01	versiegelter Weg	-; */ */ *	0
122,126, 144, 150	52.03.01	versiegelter Platz	-; */ */ *	0
109, 128, 129, 131, 138	52.04.02	Hafenanlage, Kai	-; */ */ *	1
90, 130, 132,	52.04.03	Anlegesteg aus Holz	-; */ */ *	0

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung <sup>1)</sup>	Wertigkeit
<b>53. Bauwerke</b>				
125, 134, 141, 142, 146, 149, 151, 153, 154, 156,	53.01	Gebäude	-; */ */ *	0

- 1) Schutz: § - nach § 21 LNatSchG/§ 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützter Biotop; (§) – nach § 21 LNatSchG/§ 30 Bundesnaturschutzgesetz 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 Benthalm der Flachwasserzone der Ostsee mit Fein- bis Mittelsandsubstrat, makrophytenarm

**Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen**  
41.05 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen

**Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen**  
41.04.01 Flächige Gehölzpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten

**Kleine, unbefestigte Freiflächen im bestiedelten Bereich**  
51.03 Anpflanzungen und Rabatten

**Verkehrsanlagen und Plätze**  
52.01 Versiegelte Straße  
52.02.01 Versiegelter Weg  
52.03.01 Versiegelter Platz  
52.03.03 Platz mit geschottertem Belag

52.04.02 Hafenanlage, Kai  
52.04.03 Holzsteg

**Bauwerke**  
53.01 Gebäude

Nr. einer Biotopstruktur  
D-32

Brutplätze gefährdeter Vogelarten  
AF - Austernfischer

Abb. 8 | M. 1:2.000 i.o. | 02.09.2009 | Sy/Kan

**Biotope - Bestand**

**Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze"  
Biotopkartierung**



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Heidestraße 11 C  
17197 Scharbeutz  
21455 Geddesbrom  
Telefon 03832 / 726 88 80  
Telefax 03832 / 726 88 89  
www.seebauer-wefers.de  
www.abbau@seebauer.de







- Biotop mit sehr hoher Wertigkeit
- Biotop mit hoher Wertigkeit
- Biotop mit mittlerer Wertigkeit
- Biotop mit allgemeiner ökologischer Bedeutung
- ohne Biotopwert

Abb. 9 | M 1:2.000 i.O. | 26.08.2009 | Sy / Kan

### Biotope - Bewertung

## Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" Biotopkartierung



**SIEBAUER | WEBERS UND PARTNER GbR**  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Bismarckstr. 46-48/49  
 Heiligenhafen, 23849  
 Telefon: 0391 397 38-40  
 Telefax: 0391 397 38-99  
 E-Mail: [info@siebauer-wo.com](mailto:info@siebauer-wo.com)  
 www.siebauer-wo.com



### Biotopverbund

Der Hafensbereich mit seiner stark baulich geprägten und intensiv genutzten Biotopstruktur hat nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

### Vögel

Im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auch für die Fläche des Plangebietes der Bestand an gefährdeten und besonders geschützten Brutvögeln und Nahrungsgästen erfasst (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN 2005 und 2006). Eine Kartierung der Zug- und Rastvögel im Bereich der Wasserflächen von Heiligenhafen, die u.a. die Wasserflächen des Jachthafens und östlich außerhalb der Hafensmole erfasst hat, liegt für Winter bis Frühjahr 2008 und den Herbstzeitraum 2009 vor (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN 2009) und wird derzeit noch für den Winterzeitraum 2009/2010 weiter durchgeführt.

### Brutvögel

Die Brutvogelkartierung 2006 ordnet die im Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans auftretenden Brutvögel dem jeweiligen Ort ihrer Beobachtung in Form der ausgegrenzten und nummerierten Biotope zu. Danach gab es im Jahr 2006 auf der Hafensmole (Biotop 128), einem Biotop in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze", einen Brutnachweis für den als gefährdet eingestuften Austernfischer.

Weiterhin wurde auf der ebenfalls dem Geltungsbereich benachbarten Mole entlang der Kutterbrücke (Biotop 129) ein Flußuferläufer als Nahrungsgast beobachtet.

Für die in geringem Umfang beobachteten Wat- und Wasservögel ist dabei eine Gewöhnung an die Störungen aus dem Jachthafen und Hafensbereich (Bootsverkehr) sowie von den angrenzenden Promenadenflächen (Besucherverkehr) festzustellen.

Für die übrigen im Geltungsbereich nur in geringem Umfang vorhandenen Vegetationsflächen wie Rabatten und Gehölzstrukturen wurden keine Brutvögel verzeichnet.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das engere Gebiet des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" nur eine geringe Bedeutung als Brutgebiet für Vögel hat.

### Rast- und Zugvögel

Die im Verlauf der Beobachtungen von Winter bis Frühjahr 2008 sowie im Herbst 2009 ermittelten Zug- und Rastbestände im Bereich des Jachthafens und der Wasserfläche östlich vor der Hafensmole zeigen eine Nutzung der Fläche durch Reiherente, Stockente, Tafelente, Bergente, Schellente, Blesshuhn, Höcker-schwan, Silber-Möwe, Mittelsäger, Kormoran, Austernfischer, Rothalstaucher, Haubentaucher und Zwergtaucher.

Die Rast- und Zugvögel nutzen die oben bezeichneten Wasserflächen in unterschiedlicher Frequenz. Eine Abhängigkeit der Nutzung von den Belegungszeiten des Sportboothafens ist dabei deutlich festzustellen. So werden die Wasserflächen des Hafens sowohl im April, wenn die ersten Segelboote wieder im Jacht-

hafen vertäut werden als auch im September und Oktober, wenn der Bootsbetrieb noch nicht eingestellt ist, gar nicht bzw. nur von störungsunempfindlichen Arten wie Bleßhuhn und Höckerschwan in geringer Anzahl frequentiert.

Mit dem Ende der Jachthafensaison treten dann auch die anderen Arten zwischen den leeren Stegen des Jachthafens auf. Eine Gewöhnung der Arten an die Störreize der an Land auch in der Nachsaison verbleibenden Nutzungen, wie einzelne Spaziergänger auf der Hafensperrpromenade rund um die Hafenspitze, besteht dabei schon heute.

Eine deutlich veränderte Rastplatznutzung ist für Eiswinter mit einer nahezu vollständig geschlossenen Eisdecke zu erwarten. Es werden dann sehr wahrscheinlich verstärkt die eisfrei gehaltenen Fahrinnenbereiche im Hafen von Heiligenhafen zur Rast genutzt. Für eine solche Wetterlage ist davon auszugehen, dass sich eine wesentlich erhöhte Individuenzahl aus der gesamten Region um den Fehmarnsund im Bereich des Hafens von Heiligenhafen konzentriert. Während solcher Wetterlagen ist jedoch gleichzeitig aufgrund der Nebensaison auch mit einer geringen Nutzung sowohl im Hafen selbst als auch an Land im Bereich der Hafenspitze sowie der Promenaden zu rechnen. Vor dem Hintergrund sinkender Fluchtdistanzen der Arten bei extremen Witterungserscheinungen besteht eine Gewöhnung der Arten an die verbleibenden Störreize.

### **Grundlagen**

Landschaftsrahmenplan (2003); Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotop, Landesamt für Natur und Umwelt (2008); Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotop, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2006); 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) durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2008); Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009 durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2009).

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

Keine.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1-3 und 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 Biotop 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, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln sind.

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

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**

##### Biotop, Biotopverbund

Durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" wird die bauliche Nachverdichtung von vorhandenen Siedlungsflächen vorbereitet. Damit kommt es zu kleinräumigen Verlusten oder Veränderungen von Biotopen und damit Lebensräumen. Davon sind ausschließlich Biotop ohne oder mit allgemeiner ökologischer Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Erhaltenswerte Landschaftsbestandteile wie Knicks, alte und seltene Bäume, 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 als gering bewertet.

##### Vögel

###### Brutvögel

Mit der Umsetzung der Projekte des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" werden aufgrund der heute bereits nicht festzustellenden Nutzung des unmittelbaren Plangebietes durch Brutvögel oder Nahrungsgäste sowie des Fehlens geeigneter Brutbiotop oder Nahrungshabitate keine nachteiligen Veränderungen erwartet. Für gegebenenfalls doch auftretende Brutvögel ist ein Ausweichen auf andere Habitate in der Umgebung wahrscheinlich. Gegebenenfalls geeignete Bruthabitate wie Hecken oder Einzelbäume für die im Siedlungsraum typischerweise anzutreffenden Brutvogelarten stehen auch mit Umsetzung der Planung im Plangebiet selbst oder im Umfeld des Vorhabens weiterhin zur Verfügung.

Überfliegende Vögel werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind schon heute Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung, Autoverkehr oder Erholungsnutzung vorhanden.

###### Zug- und Rastvögel

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der Hafenspitze sowie der vorhandenen nutzungsbedingten Störungen durch den Hafenbetrieb und die Promenaden sind durch die mit 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

abzuprüfen, 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 das Plangebiet selbst keine Brutreviere aufweist bzw. wenn aufgrund der wenigen vorhandenen Vegetationsstrukturen nur typischerweise in Siedlungsgrün brütende und allgemein weit verbreitete Vogelarten potentiell hier brüten.

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 ggf. erforderliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Hecken oder Gehölzen 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 ggf. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. In diesem Zusammenhang ist weiterhin anzunehmen, da es sich wenn überhaupt um allgemein weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsgrüns handelt, die hier brüten, 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 Störungsreiches nicht verschlechtern wird.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) kann ebenfalls vermieden werden, wenn ggf. erforderliche 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. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben geringe Anteile von Grundstücksfreiflächen gesichert. Damit wird die Funktion des Gebietes als Lebensstätte gewahrt.

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

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere ist die Vorgabe zu beachten, dass erforderliche Baumfällungen gemäß § 27 a Landesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September erfolgen dürfen. Dadurch kann eine Vernichtung von möglichen Brutvogelgelegen weitgehend ausgeschlossen werden.

Da ausschließlich 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 damit keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebens-



gemeinschaften vorliegen, sind in Anlehnung an die Eingriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Gemäß § 7 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 artenschutzrechtliche 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

Das Plangebiet der Hafenspitze liegt am nördlichen Rand des nach Süden ansteigenden Moränengürtels, auf dem die Stadt Heiligenhafen liegt. Der Höhenrücken des östlichen Hügellandes markiert dabei den Rand des Inlandeises während der letzten Kaltzeit, etwa von 120.00 bis 20.000 v.Chr..

Nördlich vorgelagert befindet sich die Anlandungsküste mit dem Stein- und Graswarder vor Heiligenhafen.

Um 1970 erfolgte die Aufspülung der bis dahin als Hafeneinfahrt genutzten "Fischerinne" zwischen dem Steinwarder und dem Graswarder, 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. Die

Landflächen des Plangebietes wurden in diesem Zuge durch Aufspülungsmaßnahmen vergrößert.

#### Boden

Im Bereich der Hafenspitze finden sich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr. Durch die Fassung der Hafenanlagen mit den vorangegangenen Aufspülungsmaßnahmen sowie die starke bauliche Prägung sind die Böden insgesamt als stark anthropogen überformt einzuschätzen.

#### Versiegelung

Im Geltungsbereich sind derzeit ca. 15.785 qm der Flächen durch Baulichkeiten, Nebenanlagen oder als Verkehrs- und Promenadenflächen versiegelt. Dies stellt einen Anteil von 89% dar.

#### **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**

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 des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" wird die bauliche Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen vorbereitet. Damit gehen kleinflächig negative Auswirkungen wie Versiegelung und Überbauung von bislang unbefestigten Böden einher.

Die negativen Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Versiegelung gering ausfallen.

Die Tabelle 1 (vgl. S. 8) zeigt die Bodenversiegelung im Bestand (nach Realsituation) und die Tabelle 2 (vgl. S. 37) die Bodenversiegelung gemäß der geplanten Festsetzungen (Planung).

Insgesamt bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" eine Neuversiegelung von 915 qm vor, das entspricht 5% des Geltungsbereichs.

#### **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, Nebenanlagen und befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränken:

- Ausweisung von engen Baugrenzen mit Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die erforderlichen Baukörper (größtenteils orientiert am Bestand).
- Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung Baukörper (größtenteils orientiert am Bestand).
- Festlegung zur Ablösung des Ausgleichsbedarfs außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet wird entlang der Hafenanlagen nördlich und südlich von den Wasserflächen der Ostsee begrenzt.

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 08.01.2008 sind Gebiete unterhalb von +3,50 m NHN, die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen.

Aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zwischen etwa +1,20 m NHN und +2,50 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.

Die vorhandene Versiegelung wirkt sich als Vorbelastung auf den Wasserhaushalt aus. Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen anfällt, wird heute bereits der Regenkanalisation zugeführt. Die Hafenbecken fungieren als Vorfluter und nehmen das gesammelte Niederschlagswasser auf. Lediglich das Niederschlagswasser, das auf den unversiegelten Flächen anfällt versickert vor Ort.

Im Geltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Planung zu beachten wären.

Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

#### **Grundlagen**

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 soweit möglich auf unbefestigten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Zum Hochwasserschutz nennt die § 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 (hier Hotel) erfolgen. Alle weiteren Vorhaben werden im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungs-

verfahren gem. Landesbauordnung (LBO) zu beurteilen sein. Für die Hochwasserschutzsicherung verantwortlich ist der jeweilige Bauherr.

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

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 geringfügig zusätzlichen Oberflächenversiegelung erfolgen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen im Vergleich zum Bestand.

Im Zuge von Baumaßnahmen können baubedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen des geringen Grundwasserflurabstandes 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.

Im Falle eines Hochwasserereignisses bei Sturmflut können in den geplanten Baugebieten Gefährdungen für die menschliche Gesundheit oder Sachschäden auftreten. Diese nachteiligen Auswirkungen sollen durch erosionssichere Gründungen 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 sich auf den Wasserhaushalt auswirken können, sowie die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, mit Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung beschränken sowie Festlegungen, die auf die Überflutungsgefährdung im Gebiet reagieren:

- Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) für die erforderlichen Baukörper sowie durch Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung.
- 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 trotz des vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil im Geltungsbereich aufgrund der umgebenden Frei- und Wasserflächen weitgehend klimatische 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 Am Jachthafen treten geringfügige lufthygienische Vorbelastungen aus Verkehr auf. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht erheblich sind und die Werte unterhalb der geltenden Immissions-schutzwerte der 22. BImSchV liegen. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Es wird auch davon ausgegangen, dass die lufthygienischen Vorbelastungen 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**

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 des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" wird im wesentlichen die Änderung der Bebauung bzw. die Bebauung bisher bereits versiegelter Flächen vorbereitet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima, hier insbesondere auch auf das Bioklima, sind von den geplanten Nutzungsänderungen aufgrund der günstigen Ausgangsbedingungen, 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 Realisierung zusätzlicher Bebauung ist im Vergleich zu dem vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

#### **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.

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

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

Das Plangebiet an der Hafenspitze ist flach und zeigt keine auffällige Reliefentwicklung. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen etwa +1,20 und +2,50 m NHN. Das Gebiet fällt von der Hafensperrmauer am Kommunalhafen im Süden nach Norden zur Jachthafensperrmauer leicht ab.

Der Blick auf die Ostsee bzw. die Hafenanlagen des Kommunal- oder des Jachthafens ist von den umlaufenden Promenadeflächen im Gebiet möglich.

Der gesamte Geltungsbereich, der durch die Straße Am Jachthafen erschlossen wird, ist durch die vorhandenen Gebäude und Stellplätze bereits stark anthropogen vorgeprägt. Die Bebauung zeigt derzeit eine ein- bis zweigeschossige Struktur.

Das Plangebiet ist heute bereits als Hafengebiet vorgeprägt. Kennzeichnend ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Bestand. Eine Gliederung des Gebietes durch Großgrün ist nur entlang der Promenade zum Kommunalhafen vorhan-



den. Die Baugrundstücke zeigen derzeit keine Gestaltung durch Großgrün, sondern lediglich durch niedrige Rabatten. Die dem Jachthafen zugeordnete Stellplatzanlage ist im Bestand durch wenige, kleine Baumpflanzungen gegliedert.

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans handelt es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die in jüngster Zeit neu hergestellten Promenaden im Geltungsbereich sichern die Erholungseignung im Gebiet.

### **Grundlagen**

Landschaftsplan (Hess 1992), Landschaftsrahmenplan (2003), 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 unterstützt wird.

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

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 des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird eine stärkere bauliche Betonung des Hafenumfeldes erreicht, die insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulichkeiten und der prägenden Gebäude am südlichen Rand des Kommunalhafens keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat. Die geplante Zweigeschossigkeit der Bebauung orientiert sich am Bestand und ordnet das Stadtbild auf der Hafenspitze. Die geplanten viergeschossigen Eckbetonungen an der nördlichen Kante des Kommunalhafenbeckens setzen attraktive Markierungen im Gebiet.

Veränderungen des Baumbestandes werden durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen zu Ersatzpflanzungen, die zu beachten sind, ausreichend abgedeckt.

Bedeutsame Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Blickbeziehungen auf die Ostsee und den gegenüberliegenden Graswarder bzw. die Hafenanlagen des Kommunalhafens und des Jachthafens entlang der Promenaden bleiben erhalten. Auch die Funktion des Gebietes für die Erholung wird nicht verändert.

Mit dem Neubau des Hotels am Hafen und der Maritimhalle sowie der zu erwartenden Neugestaltung der zugehörigen Nebenflächen sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die im Zusammenhang mit den neugestalteten Promenaden entlang des Kommunalhafens und des Jachthafens eine Aufwertung des gesamten Hafenbereichs bewirken.

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

Der Bebauungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zum Landschaftsbild durch die Überplanung bereits vorhandener, versiegelter und bebauter Flächen.

Um negative Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Veränderung des Landschaftsbildes verbunden sind, zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, reagiert der Bebauungsplan mit Regelungen zur Höhenentwicklung der Bebauung sowie mit baugestalterischen Vorgaben, die der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

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

- Höhenbegrenzung der Baukörper.
- Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und damit Erhalt von Grundstücksfreiflächen.
- Festlegung von Hauptfirstrichtungen parallel zu den Promenadenflächen.
- Festlegung von Dach- und Fassadengestaltung.
- Begrenzung von Werbeanlagen.

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

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

##### Wohnnutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit nur im Gebäude Am Jachthafen 8 eine Wohnnutzung im Obergeschoss des zweistöckigen Gebäudes.

##### Erholung

Die in jüngster Zeit neu hergestellten Promenaden im Geltungsbereich sichern die Erholungseignung im Gebiet.

##### Lärm

Die Straße Am Jachthafen wird aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelegung, die während der Nachtzeiten noch deutlich absinkt, nicht als erhebliche Lärmquelle eingeschätzt. Konkrete Angaben hierzu liegen jedoch nicht vor.

Im Plangebiet selber finden sich derzeit keine lärmintensiven Nutzungen.

Die Schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros LÄRMKONTOR im Jahr 2009 hat die im Umfeld vorhandenen geräuschrelevanten Nutzungen analysiert und dargestellt.

Auf das Plangebiet wirken Vorbelastungen durch Geräuschemissionen aus den unmittelbar angrenzenden Nutzungen

- des Jachthafens (Motorengeräusche ein-/ ausfahrender Segelboote, Fallenklappern, Stellplatzverkehr),
- der gewerblichen Nutzungen im Hafen (Motorengeräusche ein-/ ausfahrender Fischerboote und Ausflugsboote, Be-/ Entladevorgänge an den Getreidesilos, Anlandung Fischhalle, Flächengeräuschpegel Sondergebiet Hafen),
- des öffentlichen Verkehrs (Straßen, Parkplätze),
- der jährlich stattfindenden Open-Air-Festveranstaltungen zum Hafenfest südlich des Hafens zwischen Fischhalle und Getreidesilos und
- der verschiedenen Festveranstaltungen auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (größtenteils im Festzelt)

ein.

Die Geräuschsituation wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung des Gutachterbüros LÄRMKONTOR im Jahr 2009 durch schalltechnische Berechnungen ermittelt und beurteilt (vgl. Kap. 1.4.5). Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappern) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich (Musikveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten an der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet (Am Jachthafen 8) kommt.

#### 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 Immissionssschutzwerte der 22. BImSchV liegen. Auch hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Den kleinräumig vorhandenen Freiflächen mit ihren Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt lediglich eine allgemeine, lokale lufthygienische Ausgleichsfunktion zu, weil sie zum Luftaustausch und zur Staubbinding 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, Zuführung zur zentralen Kläranlage Lütjenbrode).

#### 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); Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen durch LÄRMKONTOR (2009); örtliche Einschätzung.

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

Die Einschätzung zu Luftverunreinigungen erfolgt 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 Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR (2009) beurteilt die zu schützenden Nutzungen im Rahmen der Untersuchung wie Mischgebiete (MI). Als Beurteilungsgrundlagen werden für Geräuscheinwirkungen

- durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm,
- durch Freizeitlärm aus dem Jachthafen wie auch durch Veranstaltungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein und
- durch Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

herangezogen.

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

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

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

In den Sondergebieten S01 bis S06 "Wassersportzentrum" werden mit dem Bebauungsplan Nr. 78 als untergeordnete Nutzungsmöglichkeit dem Wassersportzentrum dienende Räume für Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen.

sen. Im Sondergebiet S07 "Hotel" werden Räume für die Beherbergung von Gästen ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung dieser Wohnnutzungen ist durch die übrigen Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zu erkennen, weil im übrigen Büro- und Verwaltungsnutzungen, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Zur Beeinträchtigung dieser Wohnnutzung bzw. wohnähnlichen Nutzung aus umgebenden Geräuschquellen wird auf den unten folgenden Punkt "Lärm" verwiesen.

#### Erholung

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

#### Lärm

Die Schaffung der geplanten Maritimhalle und des Hotels im Plangebiet und die damit beabsichtigte Attraktivierung des Hafenumfeldes werden eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zur Folge haben. Die Erschließung erfolgt dabei wie bisher über die Straße Am Jachthafen. Der Besucherverkehr des Hotels wird dabei voraussichtlich auf dem westlich gelegenen Parkplatz durch Ablösung untergebracht und betrifft dadurch die anderen Baugebiete im Plangebiet kaum. Durch den Bau der Maritimhalle wird gegebenenfalls ein Teil des Stellplatzverkehrs des Jachthafens wegfallen. Eine relevante Erhöhung der Schallimmissionen aus Verkehr innerhalb des Plangebietes ist insgesamt nicht zu erwarten.

Die geplante Hotelnutzung wie auch die geplante, untergeordnete Wohnnutzung auf der Hafenspitze wird im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus der Umgebung in der Schalltechnischen Untersuchung von LÄRMKONTOR (2009) betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappern) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich und auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (Musik- und Zeltveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten an dem geplanten Hotel bzw. den geplanten Wohnungen oder den dem Wassersportzentrum dienenden Räumen für Beherbergung kommt und damit erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Lärmimmissionen erkennbar sind.

#### 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; Anschluss an die zentrale Kläranlage Lütjenbrode) ist möglich.

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 Lärmschutzkonflikte, die mit der geplanten Nutzungserweiterung im Plangebiet verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden und zu verringern, reagiert der Bebauungsplan gemäß den gutachterlichen Empfehlungen von LÄRMKONTOR (2009) wie folgt:

- Eine Konfliktlösung über aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wände oder Wälle) ist aufgrund der lokalen Gegebenheiten nicht realisierbar.
- Für die Planung wird stattdessen auf eine Realisierung der Schutzansprüche durch passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. Bei dieser Herangehensweise an die Konfliktlösung wird auch in besonderem Maße die beim geplanten Hotel sehr hohe Attraktivität und Lagegunst am vorgesehenen Standort gewichtet. Weiterhin wird so berücksichtigt, dass die geplanten Gebäude vorwiegend dem temporären Aufenthalt dienen und davon ausgegangen werden kann, dass Gäste des Hotels bzw. des Wassersportzentrums sich aufgrund des maritimen Ambientes der Umgebung für eine Unterkunft an diesem Ort entscheiden. Zudem ist anzunehmen, dass ein Teil der Hotelgäste gerade wegen einer der Veranstaltungen im Umfeld der Hafenspitze einbucht und damit den von den Veranstaltungen ausgehenden Geräuschquellen nicht so negativ gegenübersteht.
- Die durch die Veranstaltungen verursachten Geräuschauswirkungen auf die geplanten Gebäudenutzungen sollen möglichst so reduziert werden, dass ein konfliktfreies Nebeneinander möglich ist.

Dies ist dadurch zu erreichen, dass ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Veranstaltungsfläche im Hafen bzw. auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz die Anzahl der Großveranstaltungen auf "seltene Ereignisse" im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie (an nicht mehr als 10 Tagen sowie nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden) reduziert werden. Zudem sind den Veranstaltern einzuhaltende Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 65 dB(A) tags (innerhalb der Ruhezei-

ten) und 55 dB(A) nachts an den geplanten Hotel- bzw. Wohngebäuden aufzugeben.

Für nicht seltene Ereignisse sind Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten (nach 20 Uhr) bzw. an Sonn- und Feiertagen und 45 dB(A) nachts vorzugeben.

Maßnahmen an den Geräusch-Quellen werden durch die oben skizzierten Beschränkungen bei den Freizeitveranstaltungen weitestgehend ausgeschöpft.

- Die Sicherstellung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an Schlaf- und Kinderzimmern soll durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" realisiert werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei mit den Anforderungen der DIN 4109 entsprechenden Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die Bestimmung der Lärmpegelbereiche und damit auch der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster der geplanten Gebäude erfolgt gemäß den Regelungen der DIN 4109 auf der Basis der für den Zeitraum Tag (6-22 Uhr) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an den schutzbedürftigen Fassaden. Die DIN 4109 unterstellt hierbei, dass die Geräuschauswirkungen in der Nacht um etwa 10 dB(A) unterhalb der am Tag liegen. Ist die Differenz (wie im vorliegenden Fall) geringer, so können die berechneten erforderlichen Schalldämm-Maße unter Umständen einen ungestörten Nachtschlaf nicht uneingeschränkt gewährleisten (vgl. Entwurf der VDI 4109 'neu'). Im vorliegenden Fall sind die Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum im Wesentlichen gleich hoch, so dass empfohlen wird, den aus den nächtlichen Schallimmissionen abgeleiteten Lärmpegelbereich um 10 dB(A) zu erhöhen.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel (Tagpegel) an den

- zum Jachthafen ausgerichteten Fassaden bis zu 58 dB(A) beträgt,
- zum Kapitän-Willi-Freter-Platz ausgerichteten Hotelfassaden durch Veranstaltungen bis zu 66 dB(A) beträgt,
- nach Westen ausgerichteten Hotelfassaden bis zu 60 dB(A) durch den Verkehr<sup>2</sup> beträgt,
- zum Hafenbecken ausgerichteten Fassaden bis zu 59 dB(A) durch das Hafenfest beträgt.

Im Sinne einer vereinheitlichten Herangehensweise wird von einem maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) ausgegangen und

---

<sup>2</sup> Gemäß DIN 4109 sind den Beurteilungspegel für Verkehr 3 dB(A) hinzuzuaddieren.

damit von einem Lärmpegelbereich II. Zur Sicherstellung einer ungestörten Nachtruhe in Schlafräumen wird - wie oben beschrieben - , der maßgebliche Außenlärmpegel um 10 dB(A) auf 70 dB(A) erhöht. Damit ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen regelt eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan.

### **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**

Grundsätzlich sollen durch die Planung keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt oder beschädigt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen sich die baulichen Anlagen baugestalterisch in den Hafenbereich einfügen und sich an den architektonischen Vorgaben aus dem Umfeld orientieren.

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

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**

Mit dem Neubau des Hotels am Hafen und der Maritimhalle sowie der zu erwartenden Neugestaltung der zugehörigen Nebenflächen sowie einer einheitlich zulässigen zweigeschossigen Bebauung sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die im Zusammenhang mit der neugestalteten Promenade entlang des Kommunalhafens eine Aufwertung des gesamten Hafenbereichs bedeuten.

#### **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.



Um 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 baugestalterischen 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.
- Festlegung von Dach- und Fassadengestaltung.
- Begrenzung von Werbeanlagen.

### **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. Arten und Lebensgemeinschaften werden beeinträchtigt, wenn die Flächen zusammen mit angrenzenden Landschaftsteilen und -bestandteilen einen Lebensraum bilden oder von besonderer Bedeutung für Rote-Liste-Arten sind.

Ferner beeinträchtigen Baumaßnahmen regelmäßig das Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" bereitet durch die getroffenen Festsetzungen in begrenztem Maße eine höhere Ausnutzung bereits vorhandener Baugebiete vor.

Ein Vergleich der Grundstücksausnutzungen von Bestand und Planung liefern die Tabellen 1 (vgl. S. 8) und 2 (vgl. S. 37).

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass der Anteil bebauter und versiegelter Flächen im Gesamtgebiet um 915 qm (ca. 5%) zunimmt. Berücksichtigt man, dass die Baugebietsfestlegungen zur GRZ und Ausnutzung der Grundstücke für Nebenanlagen für die Sondergebiete S03, S04, S05 und S06 lediglich Rundungszugaben in Größenordnungen von 10 bis 70 qm zur bestehenden Ausnutzung darstellen und im Falle des Sondergebietes S02 bereits heute eine vollständige Grundstücksausnutzung besteht, verbleiben lediglich für die Sondergebiete S01 und S07 erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden. Diese Neuversiegelung beträgt zusammen 800 qm.

Die Rabatten und Gehölzflächen im Bestand sind als Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Gemäß Runderlass soll darauf geachtet werden, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter "Boden", "Wasser" oder "Landschaftsbild" auch positive Effekte für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" haben.

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 im Rahmen der zulässigen Neuversiegelung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut "Boden" dar.

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

Die Verringerung und angestrebte Umwandlung von Vegetationsstrukturen wird keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" verursachen, weil davon ausschließlich Flächen betroffen sind, die nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und diese Flächen nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen von besonderer Bedeutung stehen.

Für das Schutzgut "Landschaftsbild" ergibt sich aufgrund der neu geplanten Baulichkeiten im Plangebiet eine erhebliche und nachhaltige Veränderung, die jedoch aufgrund der architektonischen und städtebaulichen Aufwertung des Gebietes durch die geplante Neubebauung und der getroffenen baugestalterischen Festsetzungen eine Neugestaltung darstellt und damit den Eingriff unmittelbar ausgleicht.

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

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausweisung von engen Baugrenzen mit Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) für die erforderlichen Baukörper sowie Begrenzung der Nebenanlagen durch Festlegung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung der Grundstücke.
- Größtenteils Anordnung der Baugrenzen in heute bereits versiegelten Bereichen. Dadurch werden Eingriffe in den Boden minimiert.
- Festlegungen zur Höhe der Baukörper und zur ortstypischen Gestaltung der baulichen Anlagen. Dadurch werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Für das Schutzgut "Boden" verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff im Rahmen der beschriebenen zulässigen Neuversiegelung in den Sondergebieten S01 und S07.

### **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 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 nach der in Kap. 3.3.1 getroffenen Festlegung, dass nur die Eingriffe in den Sondergebieten S01 und S07 als erheblich einzustufen sind und 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.

Die ausgleichende Neuversiegelung von Boden im Plangebiet beläuft sich auf insgesamt 800 qm.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe des Ausgleichsverhältnisses

- 1 : 0,5 für vollständig versiegelte Flächen ( $800 \text{ qm} \times 0,5 = 400 \text{ qm}$ )

ein Ausgleichs-Flächenbedarf für das Schutzgut "Boden" von 400 qm ermittelt werden.

Dieser flächenhafte Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein erfolgen. Es besteht ein Angebot, das Ausgleichserfordernis innerhalb der Ökokontofläche Beckmissen (ÖK-39) umzusetzen. Für diesen Flächenpool ist die Extensivierung von Intensivgrünland in artenreiches Grünland vorgesehen. Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Bindung zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben als Grundstückseigentümer.

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf die Sondergebiete S01 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den ermittelten Eingriffen wie folgt:

S01	zu 55 % und
S07	zu 45 %.

Den Sondergebieten S02, S03, S04, S05 und S06 wird kein Kostenanteil zugeordnet, weil für diese Grundstücke im Vergleich der Bestands-Situation zur planungsrechtlichen Ausweisung lediglich geringfügige zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche festgesetzt werden, die auf Rundungen in der Ausweisung der zulässigen GRZ zurückzuführen sind und keine erheblichen Eingriffe darstellen.

### **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.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut "Boden" soll durch eine externe Ökokontofläche über die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein nachgewiesen werden.

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

<b>Eingriff in das Schutzgut</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>Erbrachter Ausgleich</b>
<b>Boden</b> Bodenversiegelung  <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung naturnaher Lebensräume Gesamtfläche: 400 qm	ÖK-39 Beckmissen Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles, artenreiches Grünland Gesamtfläche: 400 qm <b>+/- 0 qm</b>
<b>Wasser</b> Anfall von Niederschlagswasser  <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Erlassgemäße Behandlung des Niederschlagswassers	Hinweis auf Vorgaben nach WHG und LWG zur entsprechenden Behandlung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 78 <b>+/- 0 funktional erbracht</b>
<b>Landschaftsbild</b> Veränderung des Landschaftsbildes  <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes	Festsetzung zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, zur Höhe der baulichen Anlagen, Baugestalterische Festsetzungen <b>+/- 0 funktional erbracht</b>

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die vorgeschlagenen 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**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" geht es in größeren Teilen um den Erhalt und die Sicherung derzeitiger Nutzungen, sowie die Aufstockung einzelner Bestandsgebäude. Weiterhin soll eine bauliche Neuordnung und Ergänzung durch eine Maritimhalle und ein Hotel am Hafen erfolgen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung touristischer Sondergebiete, u.a. für Angebote im Hotelbereich diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist

dabei eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Als geeigneter Standort für ein Stadthotel wurde dabei der jetzt verfolgte Standort in unmittelbarer Hafenlage herausgearbeitet. Zu dem Standort besteht vor dem Hintergrund der Lagekriterien und der Flächenverfügbarkeit keine Alternative.

### **Planinhalt**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich in weiten Teilen am Bestand, der durch die bestehende Erschließungsstraße Am Jachthafen und die vorhandenen Gebäude vorgegeben ist.

Für die geplante Maritimhalle werden hierfür Stellplatzflächen, die derzeit dem Jachthafen zugeordnet sind, überplant.

Im Bereich des bisher unternutzten Areals der Fischerhütten wird unter Hinzuziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen.

Die Baukörperausweisungen verlaufen parallel zu den Promenadenflächen und unterstützen dadurch die Raumbildung zu den beiden Hafenanlagen. Aufgrund der Berücksichtigung der Bestandsgebäude, der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Zielstellung zur Nachverdichtung dieses Bereiches gibt es nur kaum Alternativen zu der getroffenen Ausweisung.

Die Hafenspitze als eine Fläche, die bisher ihre touristische Attraktivität vor allem aus den angrenzenden Häfen bezogen hat, soll durch die geplanten baulichen Entwicklungen und die neuen Angebote selber zum Anziehungspunkt werden. Dabei wird angestrebt, das Hafenumambiente im Ortsbild zu sichern und zu stärken.

Diese Ziele können mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" erreicht 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 auch das Heranziehen von zum Plangebiet bzw. für das Umfeld erstellten Fachgutachten. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu die entsprechenden Angaben gemacht.

- Ortsbegehungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Umweltprüfung in den Jahren 2007 bis 2009.
- Standard-Datenbögen zu den FFH- und Vogelschutzgebieten, herausgegeben im Internet vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (besucht 2008).
- Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hei-

ligenhafen durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2006).

- 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).
- Gutachten zur Seebücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009 durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann (2009).
- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, Landesamt für Natur und Umwelt lt. Schreiben vom 14.02.2008 (2008).
- Erläuterungsbericht und Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch Seebauer, Wefers und Partner (2008).
- Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen durch das Gutachterbüro Lärmkontor (2009).

### **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.



- ❑ Veranstaltungsbezogene Überwachung und Auflagenregelung der betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf den Geltungsbereich.
- ❑ 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 sowie Zug- und Rastvögeln
  - Schutz und Erhalt von geschützten Bäumen,
  - Kontrolle möglicher Lärmimmissionen,
  - 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**

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen dem Kommunalhafen und dem Jachthafen, die durch die hafenbezogenen Gebäude der Hafenverwaltung, der Wasserschutzpolizei, des Zolls sowie durch Büros von Charterfirmen geprägt sind. Weiterhin sind einige gastronomische Einrichtungen vorhanden. Größere Flächenanteile im Plangebiet sind als dem Jachthafen zugeordnete Stellplätze genutzt. Weiterhin ist ein Areal mit Fischerhütten vorhanden, wo die Nebenerwerbs- und Hobbyfischer ihre Gerätschaften aufbewahren.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt eine Neuordnung bzw. Neuausrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich unter dem Stichwort "Wassersportzentrum Heiligenhafen". Der Bereich der "Hafenspitze" soll hierfür nachverdichtet und durch weitere Angebote ergänzt werden.

Neben den bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung wie auch der Charterfirmen, sollen durch den Bau einer Maritimhalle am Jachthafen Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Segelboote und Zubehör entstehen.

Im Bereich des bisher unternutzten Areals der Fischerhütten wird unter Hinzuziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, wegen der bereits im Bestand zu 89% versiegelten Flächen, nur eine geringfügige Zunahme von Eingriffen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und die Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Biotopen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Weiterentwicklung und bauliche Ergänzung positiv verändern.

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

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" abgedeckt werden kann, soll über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein durch vertragliche Regelung abgesichert werden.

Die ggf. 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 ggf. erforderliche Anschluss- oder Verlegungsarbeiten zur Erschließung sind vom jeweiligen Vorhabensträger zu tragen. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zu tragen.

##### **4.3 Durchführung**

Der erforderliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches soll über eine Öko-kontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein erfolgen. 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. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen werden im weiteren Verfahren präzisiert.

## 5. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in qm</b>	<b>in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>15.320</b>	<b>86,2 %</b>
S0 1	2.950	16,6 %
S0 2	925	5,2 %
S0 3	1.110	6,2 %
S0 4	220	1,2 %
S0 5	885	5,0 %
S0 6	1.150	6,5 %
S0 7	3.445	19,4 %
S0 "Sportboothafen"	2.035	11,5 %
S0 "Hafen"	2.600	14,6 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.450</b>	<b>13,8 %</b>
Straßenverkehrsfläche	2.450	13,8 %
<b>Summe</b>	<b>17.770</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 29.11.2007 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 zum Bebauungsplans Nr. 78 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 03.12.2009.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.12.2009 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 18.12.2009 bis zum 29.01.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 09.12.2009 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 25.03.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Der bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.03.2010 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 zum Bebauungsplans Nr. 78 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

## **6.3 Entwurfsplanung**

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

## **6.4 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2009/Januar 2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Dezember 2009/Januar 2010 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans Nr 78 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde die Höhe der Maritimhalle im Sondergebiet S01 von 17,5 m üNN auf 12,5 m üNN reduziert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt waren wurde die erneute Einholung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, die Abgabe von Stellungnahmen auf den geänderten Teil eingegrenzt und die Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

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

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 25.03.2010 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 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 (2008): 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 (2009): Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009. Rostock.
- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.
- Hess, E.-D. (1992): Landschaftsplan Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein; Norderstedt.
- 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.

Lärmkontor (2009): Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen. Hamburg.

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.

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): Stadt Heiligenhafen: Hafenentwicklungsplan 2000 plus. Naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Bearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen. Rellingen.

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): Prüfung von gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Stadt Heiligenhafen, 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme vom 14.02.2008, Flintbek.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6).
- 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=1530-4905.09.06](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1530-4905.09.06); 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=1631-3905.09.06](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1631-3905.09.06). 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=1631-3905.09.06](http://www.umweltdaten.landsh.de/public/na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1631-3905.09.06). 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 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen (Lärmkontor, 2009)**

