

Stadt Heiligenhafen

B-Plan 83, „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“

Begründung



Verfahrensstand

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

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“

Begründung

Auftraggeber

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

Satzungsbeschluss am 06.12.2012

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. Birgit Klimek

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand.....	1
1.1 Einleitung.....	1
1.1.1 Planungserfordernis, Ziel der Planung.....	1
1.1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Angaben zum Standort	3
1.2.1 Derzeitige Flächennutzung.....	3
1.2.2 Verkehr.....	3
1.2.3 Technische Infrastruktur	3
1.2.4 Eigentumsverhältnisse	4
1.2.5 Bodenverunreinigungen	4
1.3. Planerische Rahmenbedingungen	4
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3.2 Bestehende Bebauungspläne.....	4
1.3.3 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	5
1.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Baumschutz	5
1.3.5 Wasserschutzgebiete.....	6
1.3.6 Nutzungsverbote und Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste...	6
1.3.7 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	6
1.3.8 Schutzstreifen an Gewässern	7
2. Planinhalt und Abwägung	7
2.1 Planungsziele	7
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.....	7
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	8
2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.5 Erschließung	10
2.6 Kennzeichnung	11
2.7 Nachrichtliche Übernahme.....	11
2.8 Hinweise	11

3 Umweltbericht.....	13
3.1 Einleitung.....	13
3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	13
3.1.2 Untersuchungsraum	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.3 Eingriffsregelung	16
3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	17
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.6 Zusätzliche Angaben	18
3.6.1 Technische Verfahren	18
3.6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten	18
3.6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
4. Durchführung des Bebauungsplans	19
5. Verfahren	19
6. Beschluss über die Begründung.....	20
7. Quellen	21

Begründung
zum Bebauungsplans Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Son-
dergebiet Gastronomie“ der Stadt Heiligenhafen

1 Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

1.1.1 Planungserfordernis, Ziel der Planung

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Yachthafen- und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert.

Für den Geltungsbereich ist in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen die Nutzung Sondergebiet Hotel dargestellt, auf der entsprechend dem Masterplan Marina-Resort die Errichtung eines 3-Sterne-Hotels vorgesehen ist. Bis es zu einer Umsetzung dieser Planung kommt, soll als temporäre Nutzung für voraussichtlich 2-3 Jahre ein Teil der Fläche, die unmittelbar östlich an den Vorplatz der Erlebnisseebrücke angrenzt, als Standort für Gastronomie zur Strand- und Promenadenversorgung entwickelt werden.

Die Zulassung einer Nutzung als Gastronomiestandort im Plangebiet ist auf Grund fehlenden Planungsrechtes derzeit nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“ schafft im Plangebiet erstmalig die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Nutzung als temporäre gastronomische Einrichtung für einen Cafépavillon mit einer Außenterrasse.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

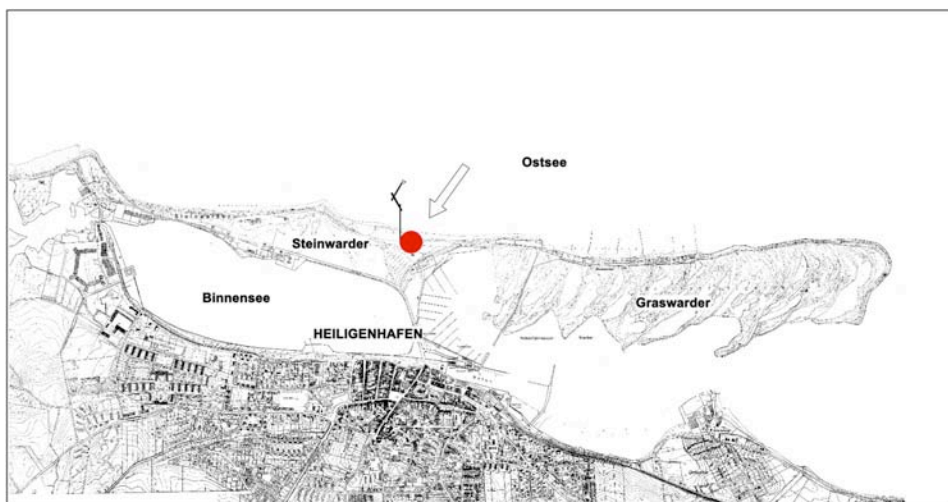
Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H., S. 6) als Satzung nach § 10 BauGB 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 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

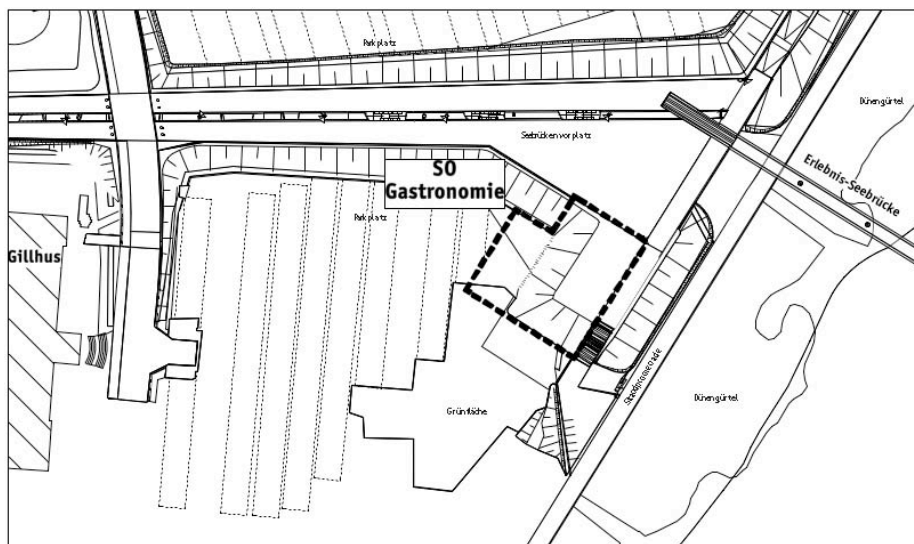
Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde Heiligenhafen ist den nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es befindet sich unmittelbar südöstlich des Vorplatzes zur Erlebnisseebrücke an der Seebrückenpromenade.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



Das Plangebiet beinhaltet den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 530 m² groß.

Abbildung 2: Geltungsbereich



Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgendes Flurstück:

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstück 11 und 12 jeweils teilweise und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Übergang von Strandpromenade zur Seebrückenpromenade,
- im Osten durch die nördliche Grünfläche des Parkplatzes am Gillhus
- im Süden durch den Parkplatz am Gillhus sowie Teile der Seebrückenpromadenböschung,
- im Westen von der Seebrückenpromenade.

1.2 Angaben zum Standort

1.2.1 Derzeitige Flächennutzung

Das Plangebiet beinhaltet drei Teilflächen. Die im Nordwesten gelegene Fläche mit ca. 170 m² ist als Teil des Vorplatzes zur Erlebnisseebrücke im Zuge der Herstellung des Seebrückenzugangs aufgeschüttet worden. Die Fläche ist verdichtet und temporär befestigt.

Eine anschüttete Böschung von ca. 220 m² überbrückt den Höhenunterschied zum tiefer liegenden Parkplatz am Gillhus. Die Böschung ist mit einer Anspritzvegetation mit Wildkräuterrasenansaat begrünt, die sich in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung befindet und am Beginn ihrer Entwicklung steht.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche von ca. 140 m² auf normalem Geländeneiveau. Sie zählt im Bestand zum vorhandenen Parkplatz nördlich des Gillhus und ist vollständig mit Asphalt befestigt.

1.2.2 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Steinwarder und Graswarder sowie über den vorhandenen Parkplatz südöstlich des Plangebietes.

Die unmittelbar angrenzende Seebrückenpromenade sowie die Strandpromenade sind Fußgängern und Radfahrern sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Für die Herstellung der Flächen sowie die Aufstellung des Cafépavillons kann die Nutzung der Promenadenflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Lieferverkehr ist über den am Fuße der Böschung vorhandenen Parkplatz möglich.

1.2.3 Technische Infrastruktur

Trinkwasser/Versorgung mit Elektroenergie

Im Bereich des Vorplatzes der Seebrücke liegen Anschlüsse für Trinkwasser und für die Versorgung mit Elektroenergie.

Löschwasser

Gemäß Aussage des Zweckverbandes Ostholstein (Schreiben vom 22.08.2012 – ist angekündigt) liegen in der Steinwarderstraße ausreichende Löschwasserkapazitäten vor. In einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet sind ??? Hydranten vorhandenen, die gemäß Test von 2010 und Rohrnetzberechnung aus 2011 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitstellen können.

Schmutzwasser/Regenwasser

Eine Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet nicht gegeben. Es besteht für die Erlebnisseebrücke Heiligenhafen mit entsprechenden Toilettenanlagen eine Schmutzwasserentsorgung, die über den Seebrückenvorplatz verläuft. Hier können weitere Anschlussmöglichkeiten geprüft werden. Anfallendes Regenwasser entwässert über bestehende Anschlüsse im Bereich Seebrückenpromenade sowie Parkplatz in den Yachthafen.

Gasversorgung/Wärmeversorgung/Telekommunikationsanlagen

Gas- und Wärmeversorgung sowie Anschlüsse für Telekommunikationsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

1.2.5 Bodenverunreinigungen

Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß Schreiben des Kreises Ostholstein vom 02.08.2012 nicht bekannt.

Bei einer Aufnahme der asphaltierten Fläche im Bereich des vorhandenen Parkplatzes ist der Asphalt auf Pech zu untersuchen und eine Entsorgung entsprechend der Ergebnisse erforderlich.

1.3. Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich ist in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen die Nutzung Sondergebiet Hotel dargestellt. Diese Nutzung beinhaltet auch gastronomische Angebote in Form von Restaurants, Cafés oder Verkaufsflächen für gastronomische Angebote sowie Außenterrassen. Der Bebauungsplan Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“ ist daher aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelbar.

1.3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen bestehen keine Bebauungspläne und sind keine Bebauungspläne im Verfahren.

1.3.3 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 § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

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

1.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Baumschutz

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und geschützter Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.3.5 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

1.3.6 Nutzungsverbote und Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste

An der Küste besteht gemäß § 78 LWG ein grundsätzliches Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante u.a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind.

Gemäß Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 13.07.2012 stellt der geplante Cafépavillon mit einer Außenterrasse keine Küstenschutzanlage dar und ist auch nicht der Kategorie der „Sonstigen Anlagen“ an der Küste zuzuordnen, weil er nicht mit der Zweckbestimmung dem Küstenschutz zu dienen errichtet wird und weil er in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen steht. Es besteht somit in diesem Fall keine Genehmigungspflicht nach § 77 LWG.

Die untere Küstenschutzbehörde entscheidet im Rahmen eines Bauantragsverfahrens abschließend über die Erforderlichkeit und Erteilung einer entsprechenden Genehmigung.

1.3.7 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 13.07.2012 werden alle Bereiche unterhalb von NN +3,00 m, die im Einflussbereich der Ostsee liegen, als hochwassergefährdet eingestuft und als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus gehören Teile des Plangebiets im Bereich der vorhandenen Böschung sowie die am Fuß der Böschung gelegene Fläche (um NN +1,00 m) zu diesem durch Hochwasser gefährdeten Bereich und werden entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. Die bebaubare Fläche im Bereich des Vorplatzes zur Erlebnisseebrücke liegt auf einer Höhe um NN + 4,15 m und befinden sich daher nicht innerhalb des potentiellen Hochwasserrisikogebietes.

Zum Hochwasserschutz nennt § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahr

ren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Aufgrund der Überflutungsgefahr von Teilen des Plangebietes sind die Vorschriften der §§ 73-80 WHG und der §§ 57-59a Landeswassergesetz (LWG) bei der Planung zu berücksichtigen. In § 78 WHG werden die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgeführt. Untersagt sind u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Sofern die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Festsetzung von Baugebieten in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf der Ebene der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren.

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

1.3.8 Schutzstreifen an Gewässern

Das Plangebiet liegt außerhalb des gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz in einem Abstand von 100 m zur Küstenlinie (mittlerer Wasserstand) definierten Schutzstreifens an Gewässern.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 83 soll die temporäre Errichtung einer gastronomischen Verkaufsstätte in Form eines Cafépavillons mit Außenterrasse als Aufenthaltsfläche im Bereich der Seebrückenpromenade am Zugang zur Seebrücke vorbereiten. Hierfür wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sollen Stellplatzanlagen am Fuß der vorhandenen Böschung zulässig sein.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, weil bereits im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen eine entsprechende Beteiligung – letztmalig im Sommer 2010 erfolgt ist. Der FNP stellt ei-

nen Hotelstandort dar. Diese Nutzung beinhalte auch gastronomische Angebote in Form von Restaurants, Cafés oder Verkaufsflächen für gastronomische Angebote sowie Außenterrassen. Die für 2 bis 3 Jahre geplante, temporäre Zwischennutzung einer kleinen Teilfläche als Gastronomiestandort wurde damit bereits frühzeitig im Rahmen der 27. Änderung des F-Planes abgefragt, so dass auf die genannten Verfahrensschritte im B-Plan Nr. 83 verzichtet werden konnte.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 lag in der Zeit vom 05.07.2012 bis zum 06.08.2012 während der Dienststunden zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Im Ergebnis gab es keine Rückäußerungen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Im Ergebnis dessen gingen neun Rückäußerungen ein. Davon enthielten drei Rückäußerungen weder Anregungen und Bedenken noch Hinweise zur Planung. Fünf Rückäußerungen enthielten Hinweise zur Planung, die teils zur Kenntnis genommen wurden, teils zu Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und zu unerheblichen Ergänzungen in der Planzeichnung führen. Sie behandeln im Wesentlichen die Themen Medienerschließung und Hochwasserschutz. In die Planzeichnung wurden Höhenpunkte zur Klarstellung der Höhenlage sowie Hinweise zu Schadensansprüchen bei Hochwasserereignissen und zur Ausbildung von Anlagen und ortsfesten Einrichtungen an der Küste aufgenommen. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet sowie die Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind, wurde auf die Flächen unterhalb der Höhe NN + 3,00 m reduziert.

Eine Rückäußerung enthielt neben Hinweisen auch Anregungen und Bedenken, die jedoch ebenfalls nur zu den bereits genannten Ergänzungen in Begründung und Planzeichnung sowie zu Ergänzungen bezüglich der Verfahrensvermerke führten.

2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung einer temporären Strand- und Promenadenversorgungseinrichtung im Kreuzungsbereich von Strandpromenade und Seebrückenpromenade am Vorplatz der Erlebnisseebrücke über die Ausweisung eines Sonderbaugebietes vor. Hierfür wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich eine temporäre gastronomische Verkaufsstätte sowie Terrassen als Aufenthaltsfläche mit Bestuhlung, deren Lage am Rande der Seebrückenpromenade durch eine Baulinie definiert werden. Damit soll der engen

Verzahnung der Besucher von Seebrücken- und Strandpromenade sowie Erlebnisseebrücke mit dem gastronomischen Angebot im Plangebiet auch als Teil der Strandversorgung Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind Stellplätze grafisch am Fuß der vorhandenen Böschung im Bereich des vorhandenen Parkplatzes festgesetzt. Die Verortung ist erforderlich, um die Flächen der Seebrückenpromenade, die Fußgängern und Radfahrer vorbehalten bleiben sollen, von Verkehr frei zu halten und die verkehrliche Erschließung der Stellplätze im Gebiet zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine bauliche Nutzung des Sondergebietes ist mit einer Grundfläche von maximal 120 m² zugelassen. Dieses Maß ist ausreichend um den vorgesehenen Cafépavillon einschließlich seiner Außenterrassen als Hauptnutzung auf zu nehmen. Die von der Baugrenze umgrenzte Fläche von ca. 170 m² bietet ausreichend Platz zur Aufnahme der genannten Nutzung und lässt gleichzeitig einen notwendigen Gestaltungsspielraum für deren Platzierung.

Die am Fuß der vorhandenen Böschung grafisch festgesetzten Stellplätze grenzen eine Fläche von ca. 140 m² ab. Die Fläche bietet Raum für 3-4 Stellplätze und die notwendige Belieferung und Entsorgung des Caféstandortes.

Da die Terrassenflächen des Gastronomiestandortes Teil der Hauptnutzung sind, werden sonstige Nebenanlagen im Baugebiet ausgeschlossen, um so das Höchstmaß der baulichen Nutzung abweichend von § 19 (3) BauNVO zu definieren und damit insbesondere die begrünte Böschung zu sichern und von baulichen Nutzungen frei zu halten.

In der Summe liegt die bauliche Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl von maximal 120 m² und der grafischen Festsetzung von Stellplätzen auf 140 m² bei ca. 49 % des Sondergebietes Gastronomie.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die bauliche Nutzung ist eine Beschränkung auf eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Damit wird sicher gestellt, dass lediglich eine temporäre pavillonartige bauliche Nutzung erfolgt, die bei Umsetzung des mittelfristigen Planungsziels, der Herstellung eines Hotelstandortes, problemlos entfernt werden kann.

Weite untergeordnete Baulichkeiten zur Strandversorgung im Verlauf der Strandpromenade sind ebenfalls eingeschossig ausgebildet. Die Festsetzung trägt damit zur Einbindung des Sondergebietes in das derzeitige Ortsbild bei.

Stellplätze

Am Fuß der vorhandenen Böschung im Bereich des vorhandenen Parkplatzes sind Stellplätze grafisch festgesetzt. Die Verortung ist erforderlich, um die Flächen der Seebrückenpromenade, die Fußgängern und Radfahrer vorbehalten bleiben sollen, von Verkehr frei zu halten und die verkehrliche Erschließung der Stellplätze im Gebiet zu gewährleisten.

Die Größe von ca. 140 m² ist für die Herstellung von 3-4 Stellplätzen und einer Zone für die notwendige Belieferung und Entsorgung des Caféstandortes erforderlich.

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Steinwarder und Graswarder sowie über den vorhandenen Parkplatz südöstlich des Plangebietes.

Die vorhandene Seebrückenpromenade, wie auch die Strandpromenade bleiben Fußgängern und Radfahrern sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Die Aufstellung des Verkaufspavillons sowie die Herstellung der Terrassenfläche kann ausnahmsweise unter Nutzung der Promenadenflächen erfolgen. Lieferverkehr ist ausschließlich über die am Fuße der Böschung festgesetzten Stellplätze und den vorhandenen Parkplatz vorgesehen.

Stellplätze für die Gewerbeeinheit sind am Fuße der Böschung innerhalb der Baufläche vorgesehen. Sie sind bereits im Bestand Teil der vorhandenen Parkplatznutzung.

Mediale Erschließung

Bei der medialen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine zeitlich begrenzte Zwischenlösung handelt, die für die nächsten etwa 2-3 Jahre vorgesehen ist, bis der geplante Hotelstandort umgesetzt wird.

Trinkwasser/Versorgung mit Elektroenergie

Im Bereich des Vorplatzes der Seebrücke liegen Anschlüsse für Trinkwasser und für die Versorgung mit Elektroenergie.

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, anfallendes Schmutzwasser vor Ort in geeigneten Behältern zu sammeln und entsprechend zu entsorgen. Erforderliche sanitäre Anlagen werden für den befristeten Zeitraum in der Nähe durch die Stadt Heiligenhafen zur Verfügung gestellt, indem die vorhandenen Anlagen mit benutzt werden können. Es besteht für die Erlebnisseebrücke Heiligenhafen mit entsprechenden Toilettenanlagen eine Schmutzwasserentsorgung, die über den Seebrückenvorplatz verläuft. Hier können weitere Anschlussmöglichkeiten geprüft werden.

Regenwasser

Die Entsorgung des auf verdichteten und versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers erfolgt, wie im Bestand über die vorhandenen Anschlüsse mit Ableitung in den Yachthafen.

Gasversorgung/Wärmeversorgung

Eine Gas- und Wärmeversorgung ist nicht erforderlich. Ein Betrieb der temporären Nutzung während der Wintermonate ist nicht vorgesehen. In Übergangszeiten kann eine Wärmeversorgung durch Umwandlung elektrischer Energie erfolgen.

Telekommunikationsanlagen

Sind nicht erforderlich und geplant.

2.6 Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt teilweise unter 3,00 m üNNH und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Teile des Planbereiches werden daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus teilweise zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee. Teile des Plangebietes werden nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

2.8 Hinweise

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz

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

Die untere Küstenschutzbehörde entscheidet im Rahmen des Bauantragsverfahrens abschließend über die Erforderlichkeit und Erteilung einer entsprechenden Genehmigung.

Schadenersatzansprüche

Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein auf Grund von Hochwasserereignissen können nicht geltend gemacht werden. 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.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch den Betrieb zu Ver-

wechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

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. 83 sind im Kapitel 2.1 dargestellt worden.

Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf die Kapitel 1.1.3 sowie 1.2 verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Kapitel 2.2 beschreibt die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 83 und regelt damit den Umfang der Planung.

3.1.2 Untersuchungsraum

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im nicht überplanten Zustand der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgte weiterhin eine Einschätzung der mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes, die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dokumentiert und bewertet wurden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 wird im Folgenden daher, basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer Ortsbegehung eine tabellarische Erarbeitung und Übersicht zum Umweltzustand und zu den zu erwartenden Umweltfolgen der Planung erstellt. Die Ausführungen schließen mit einer Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Umweltmedien durch die Planung.

Tabelle 1: Umweltauswirkungen

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Um- setzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - jüngst aufgeschüttete und stark verdichtete bzw. befestigte Fläche am Rande der Seebrückenpromenade - mit Asphalt vollversiegelte Parkplatzfläche, jüngst aufgeschüttete, unversiegelte Böschung, 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch temporäre Nutzung als Standort für eine Cafépavillon und eine Terrasse in Bereich stark verdichteter und befestigter Promenadenfläche, - keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Nutzung eines versiegelten Parkplatzes als Stellplatz, - Erhalt der unversiegelten Böschung, 	nein
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswassersammlung im Bereich Seebrückenpromenade sowie im Bereich Parkplatz nördlich Gillhus, - Ableitung in den Yachthafen, 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Erhöhung des Versiegelungsanteils, - unveränderte Behandlung des Niederschlagswassers und Ableitung in den Yachthafen, 	nein
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - klimatische Freilandverhältnisse an Ostseeküste, 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der klimatische Freilandverhältnisse, - lediglich kleinstflächiger Windschutz an temporärem Pavillon und Terrasseneinfassung, 	nein
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine Belastung, - gute Durchlüftung, 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderung der lufthygienischen Situation durch Nutzung als temporärer Gastronomiestandort absehbar, - keine Veränderung durch Nutzung eines vorhandenen Parkplatzes als Stellplatz absehbar, 	nein
„Natura 2000“	Verweis auf Ausführungen in Kapitel 1.3.3		nein

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Um- setzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - stark verdichtete und befestigte bzw. vollversiegelte Flächen oberhalb und unterhalb der Böschung ohne Biotopwert, - Böschung mit junger Anspritzbegrünung und daher mit allgemeiner ökologischer Bedeutung, 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der unversiegelten Böschung sowie der vorhandenen Begrünung, 	nein
Arten	<ul style="list-style-type: none"> - die verdichtete und versiegelten Bereiche stellen durch ihre ganzjährige touristische Nutzung keinen Lebens- oder Teilhabensraum für Tier- und Pflanzenarten dar, - die unversiegelte Böschung ist als Wuchsort für Pflanzen und als Nahrungsraum für Tiere auf Grund der intensiven Pflege und der ganzjährigen touristischen Nutzung nur stark eingeschränkt geeignet, 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der unversiegelten Böschung sowie der vorhandenen Begrünung als Wuchsort und Teilhabensraum (z.B. Nahrungshabitat) für Pflanzen und Tiere, 	nein
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Situation ist geprägt durch touristische Nutzungen im Verlauf von Seebrücken- und Strandpromenade, - Blickbeziehungen vom Seebrückenvorplatz zur Erlebnisseebrücke, die Strandpromenade entlang sowie Richtung Hafenpromenade, 	<ul style="list-style-type: none"> - Betonung des Kreuzungspunktes zweier touristischer Attraktionen (Seebrücken- und Strandpromenade) durch bauliche Nutzung, - Erhalt der bestehenden Blickbeziehungen, 	nein
Mensch/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen stehen der Erholungsnutzung zur Verfügung, 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Erholungsnutzung durch Schaffung strandnaher Versorgungseinrichtung, 	Verbesserung

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Um- setzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Mensch/Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung durch Verkehrs- oder sonstige Lärmemissionen, - Geräuscheentwicklung allein auf Grund von erholungsbedingter Stand- und Promenadennutzung, 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Erhöhung der strand- und promenadenabhängigen Geräuscentwicklung absehbar, 	nein
Mensch/ Wohnen	Wohnnutzungen sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhandenen. Diese Nutzung wird von der Planung nicht berührt.		nein
Mensch/ Abfall, Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet fallen bedingt durch die touristische Nutzung bereits Abfälle an, - eine Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - die ordnungsgemäß Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) ist gewährleistet, - ein WC-Standort ist im Plangebiet nicht geplant, da die Anlagen der Stadt Heiligenhafen in unmittelbarer Nachbarschaft genutzt werden können, - eine ordnungsgemäße Behandlung sonstigen Schmutzwassers durch Sammlung und entsprechende Entsorgung ist zu gewährleisten. 	nein

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern sind auf Grund der mangelnden Betroffenheit nicht gegeben.

3.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im Plangebiet nicht geplant. Geplant ist lediglich die Aufstellung eines Cafépavillons und die Erstellung einer Terrasse auf einer im Bestand stark verdichteten und befestigten Randfläche der Seebrückenpromenade. Die Fläche stellt weiterhin einen Teil der Seebrückenpromenade dar. Hiermit einher geht zudem weder eine Beein-

flussung des Grundwasserspiegels, da der Versiegelungsanteil im Plangebiet unverändert bleibt, noch des an dieser Stelle von touristischer Nutzung geprägten Landschaftsbildes entlang von Strand- und Seebrückenpromenade.

Auch die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes am Böschungsfuß als Stellplatzfläche kann nicht als Änderung der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche beurteilt werden. Die Böschung wird erhalten und ist zudem weiterhin Teil der Seebrückenpromenade.

Die vorangegangene Tabelle zu den Umweltauswirkungen der Planung zeigt weiterhin, dass auf Grund des unveränderten Versiegelungsanteils sowie dem Erhalt der begrünten Flächenanteile keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft absehbar sind.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde daher verzichtet.

3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Auf Grund der Nutzung vorhandener stark verdichteter und befestigter Flächen am Rande der Seebrückenpromenade als Standort für den geplanten temporären Cafépavillon und für eine Terrassenfläche sowie eines bestehenden vollversiegelten Parkplatzes als Stellplatzfläche sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung erkennbar. Hierzu trägt auch der Erhalt der unversiegelten und mit einer Begrünung versehenen Böschung bei.

Durch die Schaffung einer strandnahen Versorgungseinrichtung im Kreuzungspunkt zweier touristischer Attraktionen (Seebrücken- und Strandpromenade) wird die Erholungsnutzung bis zur Errichtung des mittelfristig geplanten Hotelstandortes verbessert.

Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Die Nichtdurchführung der Planung hätte ein Bestand der heutigen Situation mit befestigter Randfläche der Seebrückenpromenade am Vorplatz der Erlebnisseebrücke, begrünter Böschung und vollversiegeltem Parkplatz zur Folge. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, selbst untergeordneter Art wären im Plangebiet nicht gegeben.

Alternativen

Als alternative Entwicklung im Plangebiet ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan nur eine Entwicklung des Gesamtstandorts (unter Einbeziehung weiterer Flächen) als Hotel denkbar. Diese Entwicklung wird seitens der Stadt Heiligenhafen weiterhin gefördert. In der Zwischenzeit, die für 2-3 Jahre angenommen wird, gibt es zu einer temporären Nutzung des Plangebietes als Standort für einen Cafépavillons mit Außenterrasse keine Alternative.

3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.4 Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan eine Ortsbegehung sowie zum Plangebiet bzw. für das Umfeld erstellte Fachgutachten.

- Ortsbegehung in Juni 2012.
- 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 Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2008 a).
- Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2008 b).
- Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter / Frühjahr 2008 sowie im Herbst / Winter 2009 / 2010 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2010).
- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008)
- Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2006).
- Erläuterungsbericht und Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

3.6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

3.6.3 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.

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.

4. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplans Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Verfahren

Auf eine frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“ der Stadt Heiligenhafen und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 21.06.2012.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2012 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 05.07.2012 bis zum 06.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.06.2012 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 27.09.2012 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 83 „Vorplatz Seebrückenpromenade – Sondergebiet Gastronomie“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.12.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2012 gebilligt.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 06.12.2012 gebilligt.

Heiligenhafen, den 01.02.2013

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

7. Quellen

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 (GVBl. Schl.-H. S. 301).

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)

Sonstige Quellen

Büro für ökologische Studien, Dr. 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. Brielmann (2010a): Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010, Rostock.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2010b): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie), Rostock.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2010): Erläuterungsbericht und Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, Quickborn.