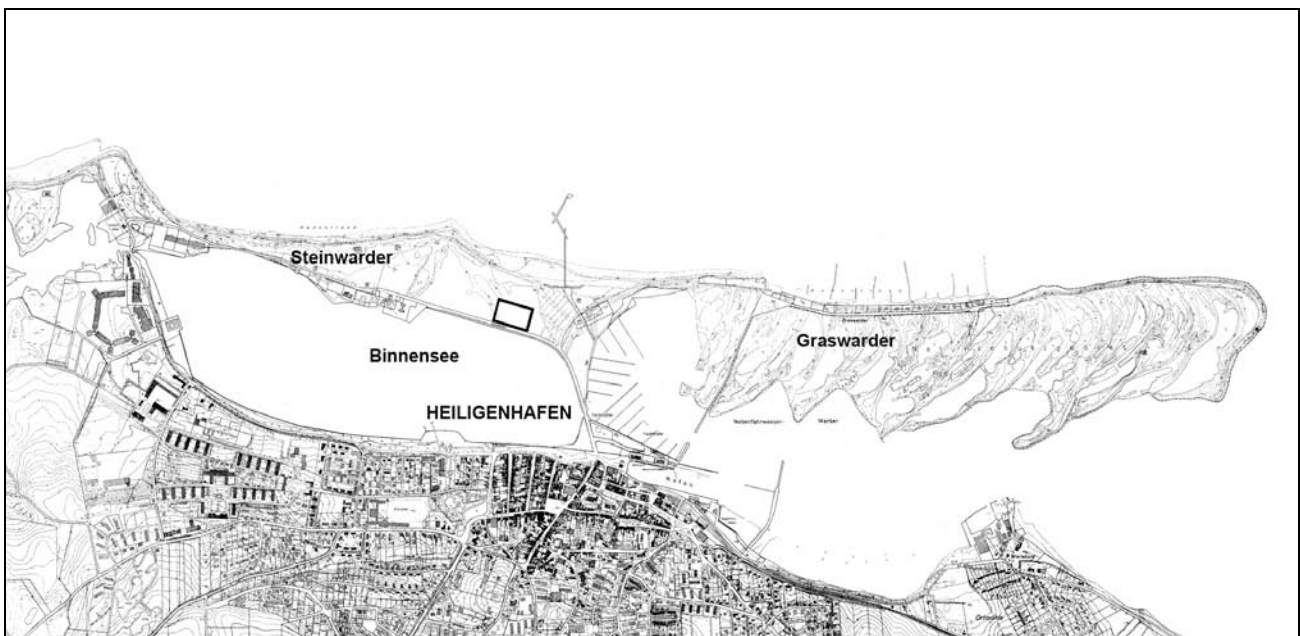




12.12.2013

Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“ Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- 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)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 84
„Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“
Begründung

Auftraggeber
HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

12.12.2013
Satzungsbeschluss
Fassung zur Bekanntmachung

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. Simone Völker



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen.....	1
1.	Planungsgegenstand	1
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	1
1.2	Umweltprüfung.....	2
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ausgangssituation.....	4
1.5	Eigentumsverhältnisse	4
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht.....	4
1.6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	4
1.6.2	Regionalplan 2004.....	5
1.6.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.7	Fachliche Vorgaben	6
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	6
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutz- gesetz.....	7
1.7.3	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen.....	7
1.7.4	Nutzungsverbot an der Küste.....	7
1.7.5	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet.....	7
1.7.6	Schutzstreifen an Gewässern	8
1.7.7	Wald.....	9
2.	Planinhalt und Abwägung.....	12
2.1	Planungsziele	12
2.2	Städtebauliches Konzept.....	12
2.3	Planinhalt und Festsetzungen	14
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
2.3.4	Flächen für Stellplätze.....	16
2.3.5	Verkehrsflächen.....	17
2.3.6	Ver- und Entsorgung	17
2.3.7	Öffentliche Grünflächen	21
2.3.8	Wald, Waldumwandlung	22
2.3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22



2.3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
2.3.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
2.3.12	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich.....	24
2.3.13	Zwischennutzung	24
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
2.5	Kennzeichnung	26
2.6	Nachrichtliche Übernahmen	26
2.7	Hinweise	27
2.8	Verlagerung vorhandener Nutzungen	28
3.	Umweltbericht	29
3.1	Einleitung.....	29
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	29
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	29
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	31
3.2.1	Umweltauswirkungen der Planung	31
3.2.2	Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	32
3.2.3	Wechselwirkungen	34
3.3	Eingriffsregelung	34
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung.....	34
3.3.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	36
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	38
3.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
3.4	Zusätzliche Angaben.....	39
3.4.1	Technische Verfahren	39
3.4.2	Hinweise zu Schwierigkeiten	40
3.4.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	40
4.	Verfahren.....	41
4.1	Förmliches Verfahren	41
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	42
4.3	Entwurfsplanung.....	42
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	42



4.5	Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungs- beschluss.....	43
5.	Durchführung des Bebauungsplans	44
6.	Flächenbilanz	44
7.	Beschluss über die Begründung	44
8.	Literatur- und Quellenverzeichnis	45
9.	Anlagen	47
	Anlage 1: Löschwassernachweis.....	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht zur Lage des Plangebietes in der Stadt Heiligenhafen	3
Abbildung 2:	Geltungsbereich	3
Abbildung 3:	Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP.....	6
Abbildung 4:	Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz auf dem Steinwarder	10
Abbildung 5:	In Aussicht gestellte Waldumwandlungsflächen auf dem Steinwarder insgesamt im Rahmen der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen	11
Abbildung 6:	Waldumwandlungsfläche im Rahmen des Bebauungs- plans Nr. 84	11
Abbildung 7:	Konzept zur Anordnung der Park- und Stellplätze sowie des Heizwerkes	14
Abbildung 8:	Prinzipdarstellung der zulässigen Dachformen für das "Heizwerk"	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 84 BESTAND nach Realsituation	35
Tabelle 2:	Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 84 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen.....	36
Tabelle 3:	Gegenüberstellung Bestand - Planung	36



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich
„Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“**

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6).

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

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. S. 301).

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) vom 11.02.2008 (GVObL. Schl.-Hol., S. 91)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2012 (GVObL. Schl.-H. S. 371, 375).

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Planerfordernis ergibt sich aus der parallel erfolgenden Überplanung von Stellplatzflächen des Jachthafens im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1. Durch parallel ebenfalls stattfindende Grundstücksverhandlungen über die Fläche des Parkplatzes / Reisemobilstellplatzes, ist auch ein Ersatz für die Parkplätze absehbar und damit die Entwicklung eines Ersatzstandortes für Parkplätze und dem Jachthafen zugeordnete Stellplatzflächen erforderlich.



Die 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen, die am 07.10.2010 beschlossen und im Anschluss genehmigt wurde, ordnet die städtebauliche Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes auf dem Steinwarder zu einem touristischen Schwerpunktbereich. Neben der Entwicklung für hochwertige Hotel- und Ferienhausunterkünfte zwischen der Seebrücke und dem Jachthafen wird im FNP als Ersatzstandort für Parkplätze und Stellplätze der westlich angrenzende Bereich zwischen der Straße Steinwarder und der Strandpromenade nördlich des Binnen-sees vorgesehen.

Um die Inhalte der FNP-Änderung planungsrechtlich umzusetzen wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 27.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 84 und der Begründung ist das Planungsbüro Seebauer, Wefers und Partner GbR in Quickborn beauftragt.

1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird 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.

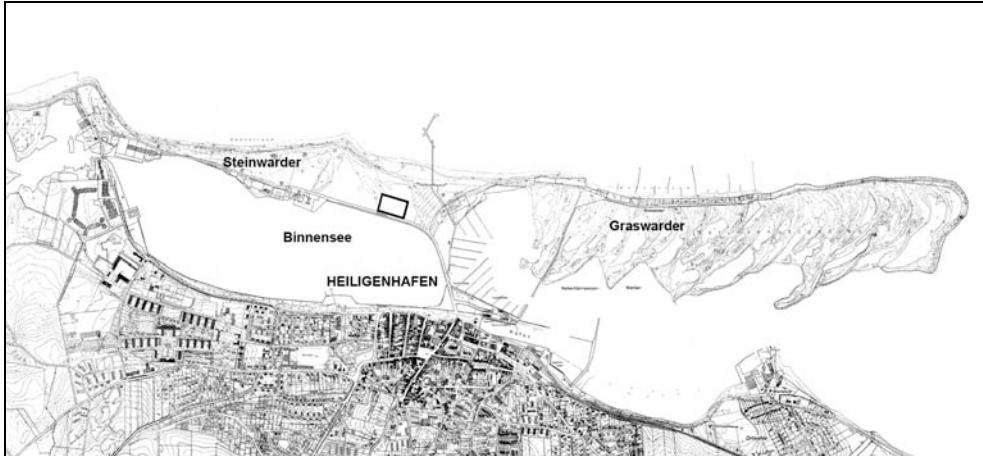
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet „Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.



Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes in der Stadt Heiligenhafen



Das Gebiet liegt auf der Aufspülfläche „Steinwärder“. Es befindet sich östlich des Dünenparks, westlich der Straße Graswärder und zwischen der Straße Steinwärder und der Strandpromenade. Der Geltungsbereich grenzt auf einer Länge von ca. 160 m direkt an die Straße Steinwärder an und erstreckt sich ca. 100 m tief in die Fläche hinein.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,6 ha große Fläche.

Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 16 und 7/45 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12.

Abbildung 2: Geltungsbereich





1.4 Ausgangssituation

Um 1970 erfolgte die Aufspülung der Wasserrinne zwischen Steinwarder und Graswarder, die bis dahin künstlich offen gehalten wurde. Auf der Aufspülfläche wurde sandiges Material abgelagert und die Fläche im Anschluss bepflanzt. Der natürliche Nehrungshaken und Strandwall, der sich im Vorhinein zwischen Steinwarder und Graswarder gebildet hatte ist in diesem Zuge überdeckt worden. Die aufgefüllten Sande sind überwiegend mittelkörnig und gut wasserdurchlässig. Seit der Auffüllung hat eine erste Bodenentwicklung stattgefunden und eine dünne Humusschicht hat sich entwickelt.

Der angepflanzte Gehölzbestand hat sich über die Zeit weiter entwickelt. Er setzt sich überwiegend aus heimischen Gehölzen wie Birke, Pappel, Ahorn, Weide, Sanddorn, Holunder und Kartoffelrose zusammen. Einige Gehölze, bspw. Birken und Holunder, haben dabei bereits ihren Alterszenit erreicht und sind weitgehend abgängig. Der Bestand ist stark verfilzt. Eine Naturverjüngung findet daher kaum statt.

Am östlichen Rand des Plangebietes, nahe der Straße Steinwarder, befindet sich eine Lichtung, die als Seegraslagerplatz genutzt wird. Die Fläche ist größtenteils unbefestigt und besteht aus offenem Boden, der durch regelmäßige Nutzung verdichtet ist. Der Seegraslagerbereich ist mit einer Folie gegen den Untergrund abgedichtet. In diesem Bereich findet die Sammlung und Abtrocknung des Seegras-Strandgutes statt. Die organischen Bestandteile werden am Ende abgefahren, der Sand ausgetrommelt und wieder an den Strand verbracht. Für die Fläche existiert eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1994.

Der Geltungsbereich weist derzeit Geländehöhen von NN +1,00 m bis NN +1,45 m auf. Die Straße Steinwarder ist als Damm aufgeschüttet und grenzt mit einer Höhe von NN +2,60 m an das Plangebiet.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB). Das Straßengrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen.

1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Die Stadt Heiligenhafen ist darin als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert worden. Das Stadtgebiet wird als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Flächen der Ostsee und des Graswarder sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.



1.6.2 Regionalplan 2004

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. Dazu gehören auch der Jacht- und Kommunalhafen.

Der Bereich des Steinwarder wird darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiet) gekennzeichnet. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall). Allerdings wurde der ursprüngliche Strandwall, durch die Aufspülungsmaßnahmen im Zuge der Jachthafenherstellung in den 1970er Jahren, vollständig überdeckt.

In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planungen und Maßnahmen sind nur durchzuführen, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

Eine Teilfortschreibung des Regionalplans trat am 17.12.2012 in Kraft. Diese bezog sich ausschließlich auf das Thema Eignungsflächen für die Windenergienutzung und hat keine Relevanz für das Plangebiet. Eine Gesamtfortschreibung oder Neuaufstellung ist derzeit nicht im Verfahren.

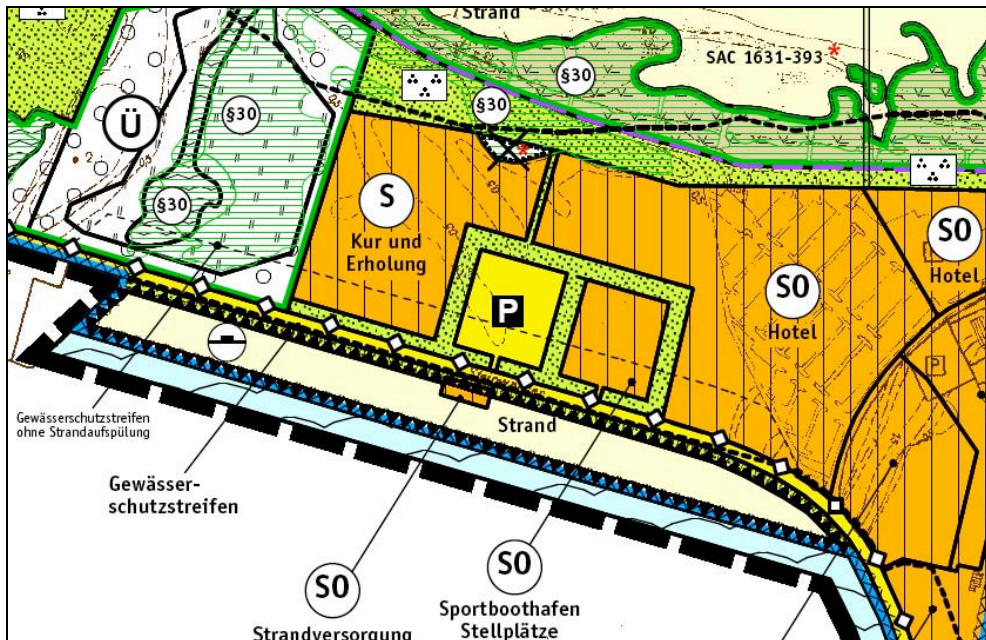
1.6.3 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die für diesen Bereich getroffenen Darstellungen werden als Vorgaben beachtet:

- „SO Sportboothafen – Stellplätze“, für ca. 160 Stellplätze. Die Ausweisung dient der Neuorganisation eines Teils der den Bootslichegeplätzen zugeordneten Stellplätze. Die ursprünglich dafür genutzten Flächen im Hafenumfeld werden zugunsten einer höherwertigeren Ferienhausnutzung aufgegeben.
- „Verkehrsfläche – Ruhender Verkehr“, für ca. 160 Parkplätze. Die Fläche dient als Ersatzparkplatz für den Parkplatz in der Nähe des Ostseestrandes am Gillhus, der ebenfalls für eine höherwertigere Nutzung aufgegeben werden soll.
- „Grünfläche – Parkanlage“. Um die Parkplatz- und Stellplatzflächen herum werden Grünstreifen mit Abstands- und Abschirmungsfunktion ausgewiesen. Sie sollen die Flächen mit ruhendem Verkehr umgrünen und abschirmen.

Die landseitige Grenze des Gewässerschutzstreifens nach § 35 Landesnaturschutzgesetz ist im FNP als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP



1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. Dies wurde bereits auf der Planungsebene des FNP festgestellt. In der zur 27. Änderung des FNP angefertigten FFH-Verträglichkeitsstudie heißt es, dass „Aus gutachterlicher Sicht (...) mit Bezug auf die Europäischen Schutzgebiete (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1631-392), (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (Gebiets-Nr. DE1631-393) sowie mit Bezug auf das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) festgestellt [wird], dass sie selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht beeinträchtigt werden.

Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.“
(Begründung zur 27. Änderung des FNP, S. 84 f)

Eine weitere Betrachtung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.



1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Auch in der direkten Nachbarschaft befinden sich keine Flächen, die unter den besonderen Biotopschutz fallen.

1.7.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Darin ist unter § 2 Abs. 7 festgelegt, dass Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes davon unberührt bleiben.

1.7.4 Nutzungsverbot an der Küste

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gem. § 77 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) genehmigungspflichtig. Es ist ein Antrag bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

An der Küste bestehen weiterhin gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Errichtung der Anlagen sind die entsprechenden Anträge zu beachten und zu stellen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Mit Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN), Betriebsstätte Kiel, vom 10.07.2013 wird darauf hingewiesen, dass „auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz [...] auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein [müssen].“

1.7.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder), im hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser.

Mit Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN), Betriebsstätte Kiel, vom 10.07.2013 wird darauf hingewiesen, dass „entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die



Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG [...] alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den [dem LKN] vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. (...)

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich nicht auszuschließen.“

Es wird weiterhin empfohlen „der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m werden im Weiteren beispielhaft folgende Grundsätze 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.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m.“

„Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen 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.“

1.7.6 Schutzstreifen an Gewässern

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 m von der Ufer-



linie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von mindestens 150 m 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 Steilufeln bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers.

Von dem Verbot können Ausnahmen zugelassen werden „für Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen ... von städtebaulicher Bedeutung sind“ (§ 35 Abs. 4 Nr. 1.b) LNatSchG).

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Binnensee befindet, liegen Teile der Fläche im Bereich des 50 m Schutzstreifens. Aus diesem Grunde ist für das geplante Vorhaben eine Ausnahme vom Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Zuge der Genehmigungsplanung zu beantragen.

Im Rahmen der 27. Änderung des FNPs wurde mit Schreiben vom 13.02.2009 von der unteren Naturschutzbehörde bereits eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

1.7.7 Wald

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind gemäß Schreiben des Forstamtes Eutin vom 10.10.2007 als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Diese Waldfläche hat keine weitere besondere Funktion als Schutz- oder Erholungswald.



Abbildung 4: Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz auf dem Steinwarder

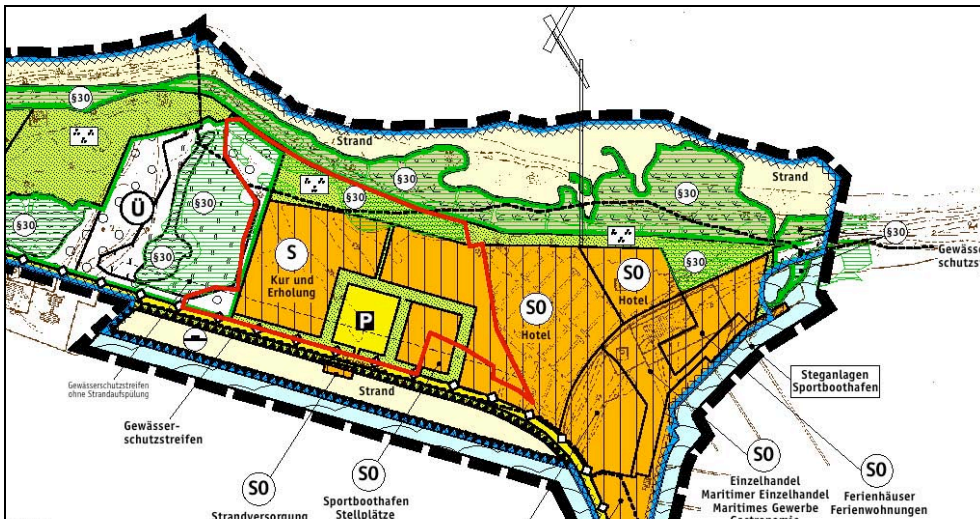


§ 4 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) regelt, dass die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes angemessen berücksichtigen sollen. Sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann.

Gemäß § 9 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Wird die Umwandlung von Wald genehmigt, besteht die Verpflichtung eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Erstaufforstung). Die Genehmigung schließt die Genehmigung von Eingriffen nach Landesnaturschutzgesetz ein.

Im Rahmen der 27. Änderung des FNPs wurde mit Schreiben vom 10.02.2011 von der unteren Forstbehörde bereits eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung wurde für die Fläche, die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 liegt, konkretisiert gestellt und mit Schreiben der unteren Forstbehörde vom 23.10.2013 erneut positiv beschieden. Für die notwendige Ersatzaufforstung wird ein Verhältnis von 1 : 2 festgelegt.

Abbildung 5: In Aussicht gestellte Waldumwandlungsflächen auf dem Steinwarder insgesamt im Rahmen der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen



Im Zuge der Planung der Ersatzpark- und Stellplätze wird nun eine Fläche von 12.565 m² überplant und die Waldumwandlung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich vorbereitet.

Abbildung 6: Waldumwandlungsfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 84





2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Absicherung einer Stellplatzfläche für die Jachthafennutzer durch Ausweisung eines Sondergebietes „Stellplätze Jachthafen“,
- planungsrechtliche Absicherung einer Parkplatzfläche für Strandbesucher durch Ausweisung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ unter Berücksichtigung der Option zur Ausbildung einer Parkpalette,
- planungsrechtliche Absicherung einer Versorgungsanlage für Fernwärme, welche die im Umfeld befindlichen neuen Baugebiete für Hotels und Ferienhäuser versorgen soll,
- Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung der Park- und Stellplätze durch die Ausweisung einer „Grünfläche – Abschirmungsgrün“ und Festlegung von Anpflanzungen auf diesen Grünflächen,
- Sicherung der fußläufigen Anbindung des Parkplatzes an den Ostseestrand.

Der Jachthafen stellt für Heiligenhafen eine wichtige Tourismussparte dar. Daher ist es von hoher Bedeutung die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der Jachthafennutzung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist es notwendig in räumlicher Nähe zum Jachthafen weiterhin ausreichend Stellplätze anbieten zu können.

Dies gilt ebenso für die Ostseestrandbesucher. Auch für diese Besuchergruppe ist es notwendig in unmittelbarer Strandnähe Parkplätze bereit zu halten.

Der Geltungsbereich ist beschränkt auf den Bereich, der die benannten Funktionen konzentriert.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht auf dem östlichen Teilbereich des Plangebietes eine Stellplatzanlage mit bis zu 187 Stellplätzen vor, die dem Jachthafen Heiligenhafen zugeordnet ist. Im Zuge der Errichtung der nachfolgend beschriebenen Versorgungsanlage für ein Heizwerk kann sich die Stellplatzanzahl auf 177 reduzieren.

Weiterhin soll auf der östlichen Teilfläche eine Versorgungsanlage für die Bereitstellung von Fernwärme untergebracht werden. Diese Anlage soll in Form eines Heizwerkes bzw. in einer späteren Ausbaustufe auch als Blockheizkraftwerk benachbarte Ferienhaus- und Hotelanlagen mit Fernwärme versorgen. Der erforderliche Baukörper benötigt eine Länge von ca. 25 m, eine Breite von ca. 10 m und eine Höhe von ca. 5,20 m. Eine Schornsteinanlage wird ca. 12 m Höhe erreichen.

In einer ersten Ausbaustufe des Heizwerkes für die Versorgung der Ferienhäuser des Vorhabenbezogenen Bausplans Nr. 1 ist eine 160 kW Pellet-



Heizkesselanlage mit Redundanz zu einem 480 kW Gas-Heizkessel vorgesehen. Anlieferungen für die Pelletanlage sind ca. 6 mal im Jahr erforderlich und können über die Erschließungsflächen der Stellplatzanlage erfolgen. Die Gasversorgung soll mittels Anschluss an die Hauptleitung in der Straße Steinwarder erfolgen. In einer zweiten Ausbaustufe soll ein weiterer Gaskessel mit 1,1 MW sowie ein Blockheizkraftwerk mit 220 kW thermischer Leistung und 210 kW elektrischer Leistung für die Sicherstellung der Versorgung der zwei Hotelanlagen installiert werden. In dieser Ausbaustufe kann die Pellet-Heizkesselanlage auch entfallen.

Eigentümer des Heizwerks sollen die Stadtwerke werden. Für die Stadtwerke sollen durch den Grundstückseigentümer HVB die für den Betrieb erforderlichen Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte auf dem Grundstück eingeräumt werden.

Auf dem westlichen Teilbereich ist ein Parkplatz mit 225 Parkplätzen zuzüglich 3 Parkplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen. Die beiden Parkplatz- bzw. Stellplatzflächen sind durch einen 8 m breiten Streifen dichter Gehölzpflanzung voneinander getrennt sowie mit Anpflanzungstreifen umgrenzt und abgeschirmt.

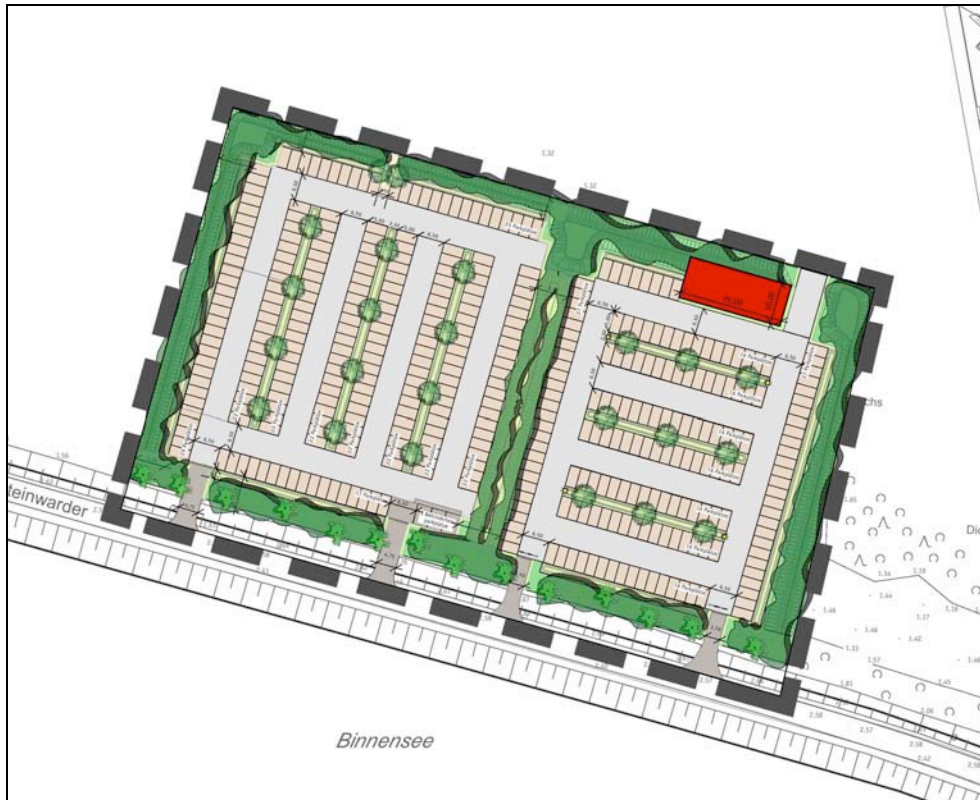
Die Stell- und Parkplätze werden in einer Breite von 2,50 m angelegt und die Fahrgassen haben eine Breite von 6,50 m. Im Randbereich zu den mit Schotter befestigten Flächen liegen Versickerungsmulden, um ggf. das anfallende Regenwasser aufnehmen zu können.

Die Park- und Stellplatzflächen werden jeweils von der Straße Steinwarder durch separate Zu- und Ausfahrten erschlossen. Diese sind beim Parkplatz in ihrer Breite so angelegt den Begegnungsfall zuzulassen, während beim Jachthafenstellplatz je eine Zu- und eine Ausfahrt angelegt werden, die durch Schranken geregelt werden können. Der Jachthafenstellplatz bietet zudem auch die Möglichkeit einer Überfahrt zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück, einem geplanten Hotelstandort. Der Parkplatz sieht in nördlicher Richtung einen 2,5 m breiten Fußweg vor, um eine fußläufige Anbindung in Richtung Ostseestrand zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt derzeit insgesamt ungefähr 1,20 m tiefer als die parallel verlaufende Straße Steinwarder. Die Zufahrten haben daher ein Gefälle, dies liegt zwischen 7 % und 3,9 %.

Der Stell- und Parkplatz ist insgesamt von einer dichten, mindestens 5 m breiten Gehölzpflanzung eingefasst. Diese wird entlang der Straße Steinwarder durch Kiefern ergänzt. Die ebenerdigen Stell- und Parkplätze werden im inneren Bereich durch hochstämmige Weiden optisch gegliedert. Zwei Weiden markieren zudem den Fußweg, der zur Ostsee führt.

Abbildung 7: Konzept zur Anordnung der Park- und Stellplätze sowie des Heizwerkes



2.3 Planinhalt und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche mit den Stellplätzen, die dem Jachthafen zugeordnet sind, wird als Baugebietsfläche Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO „Stellplätze Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung definiert und ist auf ebenerdige Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Zufahrten beschränkt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von GRZ-Werten für das Sondergebiet SO „Stellplätze Jachthafen“ sowie auch für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ definiert.

Es wird jeweils eine GRZ von 1,0 festgesetzt, d.h. die Flächen dürfen vollständig versiegelt werden.



Bei der Parkplatzfläche gibt es keine einschränkende Vorgabe nach BauNVO zu beachten. Eine ebenerdig gestaltete Verkehrsfläche „Parkplatz“ kann auch durch unversiegelte Pflanzstreifen gegliedert werden. Dies bleibt jedoch der Entwurfsplanung vorbehalten. Eine Ausbildung als Parkpalette über zwei Ebenen ist ebenfalls für die Fläche zulässig. Erforderliche Abstandsflächen können dabei auch auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgebildet werden. Die als öffentliche Grünflächen um den Parkplatz festgesetzten Flächen und Anpflanzungstreifen zur Abschirmung und Eingrünung der Anlage tragen im Übrigen mit einem Anteil von ca. 32 % am Geltungsbereich zu einer Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung bei.

Für das Sondergebiet „Stellplätze Jachthafen“ wird von dem für Sonstige Baugebiete nach § 17 BauNVO vorgegebenen und zu beachtenden Wert einer GRZ von 0,8 nach oben abgewichen. Zur Unterbringung einer möglichst hohen Stellplatzanzahl auf der begrenzten Fläche ist der Verzicht auf die Anlage von Mindestgrüngliederungselementen mit einem Flächenanteil von 20 % jedoch vertretbar. Die Festlegung der vollständigen Versiegelbarkeit des Sondergebietes ist weiterhin städtebaulich vertretbar, weil im unmittelbaren Umfeld Anpflanzungstreifen zur Abschirmung und Eingrünung der Anlagen mit ruhendem Verkehr verbleiben und als öffentliche Grünflächen gesichert werden. Deren Anteil beträgt ca. 32 % am Geltungsbereich, so dass insgesamt die Belange von Naturhaushalt und Umweltschutz sowie die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung gewahrt bleiben.

Der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk zur Fernwärmeversorgung“ wird ebenfalls eine GRZ von 1,0 zugeordnet. Auch hier gibt es keine einschränkende Vorgabe nach § 17 BauNVO. Die öffentlichen Grünflächen am Rand des Plangebietes dienen der Abschirmung und Eingrünung der Gesamtanlage und sichern auch hier mit ihrem Anteil von ca. 32 % am Geltungsbereich die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die dem Jachthafen zugeordneten Stellplätze sollen nur ebenerdig errichtet werden. Dies wird durch textliche Festsetzung geregelt. Entsprechend wird für dieses Baugebiet keine maximal zulässige Höhenangabe für bauliche Anlagen festgesetzt.

Zur ggf. Realisierung des Parkplatzes auf zwei Ebenen in Form einer Parkpalette auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ wird eine maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen in Form einer Oberkante (OK) bei 3,50 m und als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Geländeoberfläche definiert. Dadurch wird eine Parkpalette mit zwei Ebenen ermöglicht. Die obere Ebene gilt dabei gleichzeitig als Flachdach, welches durch Dach-Parkstände genutzt wird. Damit bleibt die Parkpalette mit maximal 2 Ebenen ein eingeschossiger Baukörper.

Für die Versorgungsanlage „Heizwerk“ wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bei Ausbildung eines Flachdaches in Form einer Oberkante (OK) bei maximal 5,70 m definiert bzw. bei einem Sattel- oder Pultdach die maximal zulässige Höhe in Form einer Traufhöhe (TH) bei maximal 5,70 m und einer Firsthöhe bei maximal 8,00 m festgelegt. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist hier ebenfalls die Geländeoberfläche.



Für den Schornstein der Versorgungsanlage „Heizwerk“ wird eine maximal zulässige Höhe von 14 m über Gelände festgelegt. Diese Höhe kann durch die umfassende Bepflanzung hinsichtlich der Fernwirkung auf das Landschaftsbild eingefangen werden. Da eine genaue Höhenbestimmung der Schornsteinanlage erst im Zuge der konkreten Bauplanung erfolgen wird, wird ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung zugelassen.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin klargelegt, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsschächte und untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge gilt.

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen wird bei der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ die überbaubare Grundstücksfläche abgegrenzt. Damit sind innerhalb der Baugrenzen sowohl ebenerdige Parkplätze als auch eine Parkpalette mit 2 Ebenen zulässig.

Weiterhin wird hier eine Baukörper-Längenfestsetzung als abweichende Bauweise definiert, wobei der Baukörper einer Parkpalette mit 2 Ebenen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten ist. Diese Längenfestsetzung von 78 m ist erforderlich, um die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ auch bei Realisierung einer Parkpalette optimal ausnutzen zu können. Durch die Einfassung der Verkehrsfläche mit Grünflächen und die Festlegung von Anpflanzungen ist eine optische Außenwirksamkeit einer Parkpalette mit zwei Ebenen jedoch nahezu ausgeschlossen und das Orts- und Landschaftsbild wird auch in diesem landschaftlich sensiblen Bereich des Steinwarders gewahrt.

Baugrenzen definieren auch den zulässigen Baukörper für ein „Heizwerk“ in der Versorgungsfläche. Für das „Heizwerk“ wird weiterhin offene Bauweise festgesetzt, wobei die Abstandsflächen auf den benachbarten Stellplatzflächen bzw. Grünflächen abgebildet und durch Baulast gesichert werden können.

2.3.4 Flächen für Stellplätze

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten im Sondergebiet „Stellplätze Jachthafen“ durch eine Linie für Nebenanlagen "Stellplatz" umgrenzt. Gleichzeitig wird mittels textlicher Festsetzung eine Ausbildung von Stellplätzen in Form von Carports oder Garagen ausgeschlossen. Dies dient dem Ziel, dass der dem Jachthafen zugeordnete ruhende Verkehr in einer zurückgenommenen baulichen Art untergebracht wird und keine zusätzlichen raumwirksamen Kubaturen verursacht werden. Es werden zwei Zufahrten zum Stellplatz von der Straße Steinwarder über die vorhandene Hochwasserschutzböschung mit einer Breite von 5,50 m im Plan ausgewiesen. Diese lassen Begegnungsverkehr zu, können aber auch schmaler und dann als einspurig und schrankengeregelt ausgebildete Zufahrten hergestellt werden. Ebenfalls sind Aufweitungen an den Einmündungen zeichnerisch eingetragen, die die Herstellung von Einbiege-Radien auch für Feuerwehrfahrzeuge erlauben. Die hinsichtlich der Hochwassersicherungsfunk-



tion bei der Böschung nördlich der Straße Steinwarder wichtigen Ausbaumerkmale sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Anlage der Zufahrten abzustimmen und zu beachten.

2.3.5 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, jedoch unmittelbar im Süden an das Plangebiet angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NN +2,50 m ausgebaut. Nach Norden wird die zum umliegenden Gelände höhergelegte Straße Steinwarder durch eine Böschung gesichert, die mit bindigem Substrat bedeckt und mit Rasen begrünt ist. Diese „Schürze“ dient als Wellenauffläche für den Fall, dass ein Hochwasser von der Nordseite die Straße Steinwarder erreichen sollte.

Der geplante Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ festgesetzt. Über die Böschung nördlich der Straße Steinwarder werden zwei Zufahrten zum Parkplatz mit einer Breite von 5,50 m ausgewiesen. Diese lassen Begegnungsverkehr zu. Ebenfalls sind Aufweitungen an den Einmündungen zeichnerisch eingetragen, die die Herstellung von Einbiege-Radien auch für Feuerwehrfahrzeuge erlauben. Die hinsichtlich der Hochwassersicherungsfunktion bei der Böschung nördlich der Straße Steinwarder wichtigen Ausbaumerkmale sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Anlage der Zufahrten abzustimmen und zu beachten.

Die Organisation der für die Feuerwehr erforderlichen Flächen bleibt der konkreten Vorhabensplanung zu einer Parkpalette vorbehalten und wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Erforderlichenfalls sind Feuerwehr-Bewegungs- und -Aufstellflächen innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche zu organisieren.

Am Nordrand des Parkplatzes wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen. Dadurch wird eine fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung Ostseestrand gesichert.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Ein Anschluss des Plangebietes an die in der Straße Steinwarder vorhandenen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) ist möglich. Die vorgesehenen Parkplatz- und Stellplatzflächen stellen keine ersichtlichen Versorgungs- und damit Anschlussanforderungen. Ein Anschlussanforderung besteht für die Versorgungsfläche „Heizwerk“, sofern Personalräume vorgesehen sind.

Löschwasser

Bei Umsetzung des Parkplatzes über zwei Ebenen in Form einer Parkpalette und bei Errichtung des BHKW besteht jeweils ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestelle muss in einem Umkreis von 300 m liegen. Gemäß Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) vom



02.08.2013 kann die erforderliche Menge von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden. Das Schreiben liegt der Begründung als Anlage bei.

Prinzipiell besteht der genannte Löschwasserbedarf nur für den Fall, dass die Parkpalette bzw. das BHKW hergestellt werden. Für ebenerdige Park- und Stellplätze gelten geringere Löschwasserbereitstellungsmengen.

Schmutzwasser

In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die vorgesehenen Parkplatz- und Stellplatzflächen stellen keine ersichtlichen Entsorgungs- und damit Anslusserfordernisse. Ein Anslusserfordernis besteht für die Versorgungsfläche „Heizwerk“, sofern Personalräume vorgesehen sind.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Dies soll durch Versickerung innerhalb des Plangebietes, schwerpunktmäßig in Form von Flächen- bzw. Muldenversickerung erfolgen.

In der Gründungstechnischen Stellungnahme von BBI (2013) zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit wird ausgeführt, dass der Untergrund nach einer flachen Mutterbodenschicht (0,20 bis 0,50 m mächtig) aus gemischtkörnigen, sandigen Auffüllungen besteht (1,20 m bis 2,20 m mächtig). Unterhalb der Auffüllung schließen sich gewachsene Fein- und Mittelsande an (bis zur Endtiefe der Sondierungsbohrungen bei 4,00 m).

Beim Niederbringen der Sondierungsbohrungen wurden Grundwasserstände ermittelt. Diese bewegten sich zwischen NN -0,02 m und NN +0,37 m und lagen zwischen 0,90 und 1,80 m unter der anstehenden Geländeoberfläche. Anhand der zu den Bodenproben ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte können die Sande im Untergrund durchweg als wasserdurchlässig eingestuft werden.

Als Bezugswasserstand für die Überprüfung der Mächtigkeit des Sickertraumes ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der „mittlere höchste Grundwasserstand“ (MHGW) anzusetzen.

Zur Ermittlung des MHGW werden die Grundwassermessstände aus dem Baugrundgutachten herangezogen.

Weiterhin ist der gemäß DWA-A 138 geforderten Sickerwasserhorizont von $\geq 1,00$ m einzuhalten. Unter Ausnutzung von Spielräumen, die das Arbeitsblatt DWA – A 138 einräumt, bestehen verschiedene Möglichkeiten (insbesondere auch Kombinationen der unten aufgeführten), um eine sachgerechte Versickerungslösung zu erreichen:

- Versickerung über eine Flächen- bzw. Muldenversickerungsanlage mit zeitweiliger, oberirdischer Speicherung
- Ausbildung der Befestigung der Parkplatz- und Stellplatzflächen in Oberflächenbelägen, die gleichzeitig eine Flächenversickerung ermöglichen (z.B. wasserdurchlässige Schotterflächen)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 84 „Aufspülfläche“ | Begründung

12.12.2013

- ausgehend von den aktuellen Geländehöhen zwischen NN +1,00 m und NN +1,45 m Entwicklung eines Flächenniveaus der Park- und Stellplätze einschließlich angrenzender Mulden, die einen Sickerraum von 1 m gewährleisten, erforderlichenfalls durch geringfügige Geländeerhöhungen
- Inkaufnahme einer Verminderung des Sickerraumes auf 0,90 m Mächtigkeit bei als „gering verschmutzt“ einzustufenden Niederschlagsabflüssen (bspw. Dachflächen des BHKW)
- Ausbildung der Oberbodenschicht der Mulden in einer Mächtigkeit von mind. 15 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung
- Inkaufnahme einer zeitweise reduzierten und ggf. vorübergehend aufgehobenen Wirkungsweise bei - aufgrund der Korrespondenz zur Ostsee - höheren Grundwasserständen
- Inkaufnahme einer völligen, kurzzeitigen Aufhebung der Funktionsfähigkeit bei Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwasserstände der Ostsee
- Erforderlichenfalls Behandlung des Niederschlagswassers aus Verkehrsflächen.

Weiterhin ist ein Überlauf von einer Versickerungseinrichtung in eine Niederschlagswasserkanalisation zulässig.

Für die angestrebte zunächst ebenerdige bauliche Lösung der Park- und Stellplätze wurde mit der unteren Wasserbehörde kurzfristig die Niederschlagswasserentsorgung weiter konkretisiert und hinsichtlich einer erlaubnisfähigen Entsorgung des Niederschlagswassers abgestimmt. Die gefundene Lösung wird im Folgenden dargestellt.

Skizzierung einer erlaubnisfähigen Entsorgung des Niederschlagswassers für das Bauvorhaben öffentlicher Parkplatz / Stellplatz für den Jachthafen auf dem Steinwarder

Da langjährige Messdaten zum Grundwasserstand auf dem Steinwarder nicht vorliegen, werden die Werte der im Baugrundgutachten gemessenen Grundwasserstände herangezogen (16 Sondierungsbohrungen, abgetäuft am 4./5.12.2012).

BS 1	+0,15 m NN
BS 2	+0,24 m NN
BS 3	-0,04 m NN
BS 4	+0,16 m NN
BS 5	+0,29 m NN
BS 6	+0,19 m NN
BS 7	+0,28 m NN
BS 8	+0,22 m NN
BS 9	+0,32 m NN
BS 10	+0,37 m NN
BS 11	+0,35 m NN
BS 12	-0,02 m NN
BS 13	+0,06 m NN
BS 14	+0,35 m NN
BS 15	+0,33 m NN



BS 16 -0,01 m NN

Durchschnitt +0,20 m NN

Da im Dezember im Vergleich zum Sommer bereits eher hohe Grundwasserstände vorliegen, werden die höchsten gemessenen Grundwasserstände als mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 bei +0,40 m NN angesetzt. Alternativ könnte eine weitere Messung nach stärkeren Regenereignissen und/oder höheren Ostseewasserständen die Ermittlung des MHGW untersetzen.

Bei Annahme des MHGW bei +0,40 m NN liegt dieser Wert 34 cm über dem mittleren Wasserstand (MW) der Ostsee von +0,06 m NN.

Parkplatz und Stellplatz werden mit Dachgefälle hergestellt. Die Hochpunkte liegen bei +1,95 m NN, die Tiefpunkte bei +1,75 m NN. Parkplatz und Stellplatz werden mit einer Betonrecyclingtragschicht MN 100 befestigt. Vegetationsbestandene Versickerungsmulden werden im Anschluss an die Tiefpunkte hergestellt und übernehmen die Behandlung der Regenabwässer. Die Mulde hat einen Tiefpunkt bei +1,60 m NN und eine Oberbodenstärke von 0,20 m. Damit ergibt sich der Beginn des Sickerwasserhorizontes bei +1,40 m NN. Dies gewährleistet einen Sickerraum von 1,00 m bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand bei +0,40 m NN.

Die lt. Baugrundgutachten ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) des anstehenden Bodens liegen bei 6,2 bis $5,2 \times 10^{-5}$ m/s.

Der Parkplatz (max. 228 Stck.) und der Stellplatz der Jachthafenlieger (max. 187 Stck.) werden in der Hauptnutzungszeit im Sommer vollständig genutzt sein, jedoch eine geringe Wechselfrequenz haben. Die PKW werden hauptsächlich für den ganzen Tag abgestellt. Die Verschmutzung durch Fahrbewegungen ist dabei eher gering. Im Winter, wenn der Jachthafen nicht belegt ist, ist der Stellplatz gar nicht genutzt und der Parkplatz, aufgrund geringer Strandbesucherzahlen zu dieser Jahreszeit, deutlich weniger frequentiert. Beide Flächen sind daher hinsichtlich des Verschmutzungsgrades ähnlich wie Straßen mit geringen DTV-Stärken von 300 - 5000 Kfz einzuschätzen. Sie sind nicht vergleichbar mit Parkplätzen mit häufigem Fahrzeugwechsel wie bspw. an Einkaufszentren, sondern ähneln eher Anwohnerparkplätzen ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Wohngebieten.

Als Behandlungsmaßnahmen sind Flächenversickerung über durchlässige Beläge auf einem mindestens 30 cm dicken frostsicheren Oberbau (D5 gem. DWA-M 153) und dezentrale Muldenversickerung über 20 cm bewachsenen Oberboden (D2 gem. DWA-M 153) vorgesehen, die eine ausreichende Reinigungsleistung erzielen.

Eine Festsetzung dieser bestimmten Lösung im B-Plan ist nicht erforderlich, dies erfolgt im Zuge der nachfolgenden Beantragung des konkreten Bauvorhabens. Die Regelung durch andere Normen und Richtlinien (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Arbeitsblatt DWA-A 138 u.a.) sind hierzu ausreichend.

Energieversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die in der Straße Steinwarder vorhandenen Stromversorgungsleitungen der e.on Hanse AG ist möglich. Die vorgesehenen



Parkplatz- und Stellplatzflächen benötigen ggf. eine Stromversorgung für Beleuchtung und Schrankenanlagen. Ein Anschlussfordernis besteht für die Versorgungsfläche „Heizwerk“.

Fernwärme, Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ zur Fernwärmeversorgung in Verbindung mit Stromerzeugung

Die Versorgungsfläche wird am nördlichen Rand der Sondergebietsfläche „Stellplätze Jachthafen“ angeordnet. Dieser Standort ist aufgrund der Nähe und damit kurzen Leitungsdistanzen zu den angrenzend geplanten Hotelstandorten, die als Abnehmer der Fernwärme eingeplant sind, sowie aufgrund der Beachtung eines zukünftigen baulichen Zusammenhangs der Anlagen besonders geeignet. Gleichzeitig findet die Einordnung des dafür erforderlichen Bauwerkes in den „Nebenanlagenbereich“ und damit etwas abseits des touristischen Schwerpunktbereiches statt.

Die Planungen sehen im Endzustand einen 480 kW Gas-Heizkessel aus einer ersten Ausbaustufe sowie einen weiteren Gaskessel mit 1,1 MW und ein Blockheizkraftwerk mit 220 kW thermischer Leistung und 210 kW elektrischer Leistung aus einer zweiten Ausbaustufe vor. In der Endstufe kann eine anfangs vorgesehene 160 kW Pellet-Heizkesselanlage auch entfallen. Vorrangig soll die Fernwärme durch Gas-Heizkessel hergestellt werden. Die Gasversorgung soll mittels Anschluss an die Hauptleitung in der Straße Steinwarder erfolgen.

Prinzipiell kann ein solches Heizwerk in den baulichen Zusammenhang mit den geplanten touristischen Anlagen (Hotels, Ferienhäuser) eingeordnet werden und dabei mittels der örtlichen Nahwärmeversorgung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Gesamteffizienz bei der Energieversorgung leisten.

Eine Genehmigung der Anlage ist dabei an die Erfüllung der Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der zuständigen Bundesimmissionsschutz-Verordnungen geknüpft. Diesem greift der Bebauungsplan nicht vor.

Müllentsorgung

Das Plangebiet ist an die Straße Steinwarder angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Müll ist möglich.

2.3.7 Öffentliche Grünflächen

Um die Parkplatz- und Stellplatzflächen herum werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ festgesetzt. Die Streifen haben eine Breite zwischen knapp 6 m und 10 m, einschließlich der Hochwasserschutzböschung zur Straße Steinwarder von ca. 15 m. Die Flächen dienen insbesondere zur Abschirmung und Umgrünung der großflächigen Anlagen für den ruhenden Verkehr und sollen die Einsehbarkeit der Pkw-Abstellflächen von der Straße Steinwarder aus und über den Binnensee, aber auch seitens zukünftig benachbarter Nutzungen begrenzen.

In die Grünflächen können Mulden zur Versickerung von Regenwasser integriert werden.



2.3.8 Wald, Waldumwandlung

Im Rahmen der 27. Änderung des FNPs wurde mit Schreiben vom 10.02.2011 von der unteren Forstbehörde bereits eine Waldumwandlungsgenehmigung für die gesamte Waldfläche in Aussicht gestellt. Für die notwendige Ersatzaufforstung wurde ein Verhältnis von 1 : 2 festgelegt (vgl. Kap. 1.7.7).

Mit Schreiben vom 21.08.2013 wurde durch die Stadt Heiligenhafen bei der zuständigen Forstbehörde nun der Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung für die konkretisierte Teilfläche von 12.565 m² für die Park- und Stellplätze im B-Plangebiet gestellt. Diese wurde mit Schreiben vom 23.10.2013 durch die untere Forstbehörde in Aussicht gestellt.

2.3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Sondergebiet SO „Stellplätze Jachthafen“ und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu verringern. Ein Überlauf von einer Versickerungseinrichtung in eine Niederschlagswasserkanalisation ist zulässig. Die Festsetzung sichert, dass das anfallende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. Der sandige Untergrund ist dafür grundsätzlich geeignet. Eine oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Mulden in den angrenzenden Grünflächen) oder auch eine Flächenversickerung über eine teilversiegelte Befestigung (Schotter) der Park- und Stellplätze berücksichtigen den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand (vgl. auch Kapitel 2.3.6). Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für eine Muldenversickerung ist in den umgebenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

2.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Sondergebiet SO „Stellplätze Jachthafen“ werden die Fahrspuren der Stellplatzanlage teilweise mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsfläche „Heizwerk“ und der Nutzer des benachbarten Grundstücks belegt. Damit wird vorsorglich eine zusätzliche Anfahrmöglichkeit für das gemäß FNP geplante benachbarte Sondergebiet Hotel gesichert. Weiterhin werden auf diesen Flächen durch die Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsfläche „Heizwerk“ die erforderlichen Medien-Anschlüsse ermöglicht.

Prinzipiell ist die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr- und Rettungskräfte in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Sie werden daher nicht explizit in der Festsetzung genannt. Generell sind unter den „Anliegern“ jedoch auch Feuerwehr und Rettungskräfte zu verstehen, die im Einsatzfall die Flächen nutzen können.



2.3.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen wird zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dieser Überlagerung wird sichergestellt, dass die öffentlichen Grünflächen mit einer abschirmenden Gehölzkulisse neu bepflanzt werden und diese dauerhaft erhalten wird. Durch textliche Festsetzung wird die Ausbildung dieser abschirmenden, dichten Gehölzkulisse näher definiert. So ist je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Solitärgehölz in Form von hochstämmigen Bäumen, Stammbüschen oder Heistern in vorgegebenen Mindestqualitäten zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sollen dicht mit Laubsträuchern unterpflanzt werden. Die vorgegebenen Mindestqualitäten berücksichtigen vorrangig die Anwuchschancen, die bei kleineren Gehölzgrößen besser sind. Die Maßnahme dient insbesondere zur Eingliederung der geplanten Flächen des ruhenden Verkehrs in die Umgebung und zur außenwirksamen, landschaftsgerechten Begrünung.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass die Stellplatzfläche des Sondergebietes SO „Stellplätze Jachthafen“ durch die Anpflanzung von mindestens 9 hochstämmigen Bäumen in vorgegebenen Mindestqualitäten zu gliedern und zu bepflanzen sind. Dadurch sollen innenwirksam Gliederungselemente entwickelt werden. Die vorgegebenen Mindestqualitäten sichern dabei eine zeitnahe, optische Wirksamkeit des angestrebten Wuchsbildes dieser Anpflanzungen. Auf eine entsprechende Festsetzung für die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ wird verzichtet. Eine Bepflanzung kann bei ebenerdiger Ausbildung des Parkplatzes jedoch auf freiwilliger Basis erfolgen.

Zu den oben aufgeführten Anpflanzungsfestsetzungen werden die zulässigen Gehölzarten durch eine Gehölzliste festgesetzt, wodurch die Verwendung standortgerechter und einheimischer Arten vorgegeben ist. Dies fördert die Entwicklung einer naturnahen Gehölzkulisse und dient damit sowohl einer landschaftstypischen Eingliederung als auch der Förderung der ökologischen Qualität der geplanten Anpflanzungen.

Bei den zulässigen Gehölzarten wird auch die Österreichische Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra* var. *austriaca*) aufgeführt. Sie ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung auf dem Steinwarder bereits an verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt, die Art eine bessere Salzverträglichkeit zeigt als die einheimische Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

Mit den festgelegten Anpflanzungen werden insgesamt positive ökologische Wirkungen gesichert und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt entwickelt. Damit können Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Das Plangebiet wird hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden.



2.3.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich

Der aufgrund der Waldumwandlung ermittelte und erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf im Verhältnis 1 : 2, der gleichzeitig auch das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis abdeckt, erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für den Ersatzaufforstungsbedarf, der eine Größenordnung von 25.130 m² hat, zur Ableistung der Waldumwandlung und gleichzeitig zur Ableistung der naturschutzrechtlichen Eingriffe

- dem Sondergebiet SO „Stellplätze Jachthafen“ zu 33 %,
- der Versorgungsfläche „Heizwerk“ zu 3 % und
- der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“ zu 64 %

anteilig zugeordnet werden. Die anteilige Zuordnung berücksichtigt dabei, dass die Stellplatzanlage für den Jachthafen teilweise in dem vorgenutzten Bereich des Seegraslagerplatzes errichtet wird und dadurch geringere Waldumwandlungsbedarfe und Eingriffe auslöst.

Der Ausgleich erfolgt in der Ökokontofläche 26 Johannistal. Entwicklungsziel des Gebietes ist die Umwandlung von Ackerflächen zu naturnahen Waldflächen. Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde, Außenstelle Eutin, und wurde bereits im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorabgestimmt. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme wird über einen Gestattungsvertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG und der Stiftung Naturschutz erfolgen.

2.3.13 Zwischennutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass bis zur Errichtung der Versorgungsanlage „Heizwerk“ die Fläche als Stellplatzfläche für den Jachthafen genutzt werden darf. Da die Errichtung des „Heizwerkes“ wesentlich an die touristischen Projekte der Hotelanlagen geknüpft ist, kann es zu einer zeitlich späteren Realisierung kommen, während die Ersatzstellplatzflächen für den Jachthafen aufgrund der Realisierung der Ferienhäuser des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 bereits im Jahr 2014 benötigt werden.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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).

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen für den Fall der Errichtung eines Parkplatzes auf zwei Ebenen (Parkpalette) wie auch für die Einordnung des geplanten „Heizwerkes“ in den touristischen Schwerpunktbereich Marina Resort Heiligenhafen.



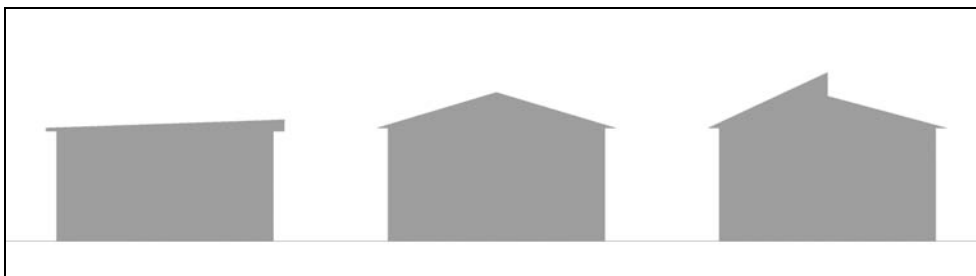
Zur Beibehaltung gewisser an der Küstenlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform, Dachneigung, zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Brüstungen und Geländern und zum Umgang mit Werbeanlagen festgesetzt. Die festgelegte Material- und Farbauswahl tragen dazu bei, dass sich Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung eines Flachdaches für eine Parkpalette soll eine zurückgenommene Bauart sichern. Dabei soll das Flachdach gleichzeitig als oberes Parkgeschoss genutzt werden, welches dann durch umlaufende Brüstungen gesichert wird. Treppenaufgänge oder Fahrstuhlschächte dürfen ebenfalls nur mit Flachdächern gestaltet werden.

Als Dachgestaltung für das „Heizwerk“ werden Flachdach, Satteldach oder Pultdach zugelassen.

Abbildung 8: Prinzipdarstellung der zulässigen Dachformen für das „Heizwerk“



Fassadengestaltung, Brüstungen und Geländer

Für die Fassadengestaltung einer Parkpalette wird ein Materialkanon aus Beton- sichtflächen, Putzflächen, Holzverkleidungen und Metallausführungen zugelassen. Einige diese Materialien sind regelmäßig bei Parkpaletten anzutreffen. Andere wie bspw. Holzverkleidung sind eher unüblich, können jedoch auch durch eine nur teilweise Verwendung einen stärkeren Bezug zu den an der Küste stehenden oder im Marina Resort Heiligenhafen geplanten Baulichkeiten herstellen. Das gleiche gilt für die Farbauswahl und die Materialauswahl für Brüstungen und Geländer.

Für das „Heizwerk“ werden daran angepasste Materialvorgaben festgelegt.

Werbeanlagen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen mit Ausnahme von Parkplatz- Hinweisschildern soll den pfleglichen Umgang mit der besonderen landschaftlichen Umgebung sicherstellen.



2.5 Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt unter NN +3,50 m 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 Realisierung von Gebäuden (Heizwerk, Parkpalette) ist den Empfehlungen und Hinweisen aus Kap. 1.7.5 zum Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

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

Flächen mit Funktion für den Hochwasserschutz

Die nördlich der Straße Steinwarder hergestellte Böschung, die im Plangebiet liegt wird als Fläche mit Funktion für den Hochwasserschutz nachrichtlich übernommen. Die Böschung dient als Wellenauflaufschutz für die höher gelegte Straße Steinwarder und gehört damit zur Hochwasserschutzanlage auf dem Steinwarder. Sie ist mit einer Abdeckung aus bindigem Material hergestellt und mit Rasen bepflanzt. Bei der Anlage der Zufahrten über diese Böschungen sind die Hochwasserschutzfunktionen zu beachten und bei der Ausführung zu berücksichtigen.

Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Binnensee befindet, liegen Teile der Fläche im Bereich des 50 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz. Die 50-m-Linie ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausnahme vom Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Zuge der Genehmigungsplanung zu beantragen. Im Rahmen der 27. Änderung des FNPs wurde mit Schreiben vom 13.02.2009 von der unteren Naturschutzbehörde bereits eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Waldschutzstreifen gemäß § 24 Landeswaldgesetz

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz ist ein Abstand von 30 m vom Wald zu Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB einzuhalten (Waldschutzstreifen).

Im Falle der Umsetzung der öffentlichen Parkplätze als Parkpalette (Gebäude) wie auch des BHKW (Gebäude) werden die Waldschutzstreifen in einem Abstand von 30 m ab der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 84 erforderlich. Der maximal erforderliche Waldschutzstreifen wird daher nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.



Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu den Gebäuden ist dann der aus dem konkreten Vorhaben resultierende Waldschutzstreifen abzuleiten, die über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 hinausgehende Waldumwandlung zu beantragen, der dafür zusätzlich erforderliche Waldersatz im Verhältnis 1 : 2 zu leisten und der Waldschutzstreifen herzustellen. Eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde zur Waldumwandlung der Gesamtwaldfläche auf dem Steinwarder ist bereits im Rahmen der 27. Änderung des FNP erfolgt und die Waldumwandlung insgesamt in Aussicht gestellt worden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 Landeswaldgesetz gilt der Waldschutzstreifen nicht für genehmigungsfreie (§ 68) und verfahrensfreie (§ 63) Vorhaben gemäß Landesbauordnung (übertragen auf die LBO 2009) sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Solange die öffentlichen Parkplätze (Anlage des öffentlichen Verkehrs) und die Stellplätze für den Jachthafen (als sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, genehmigungsfrei gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 2 LBO) ebenerdig hergestellt werden und keine Gebäude errichtet werden, ergeben sich entsprechend keine konkreten über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 hinausgehenden Waldumwandlungserfordernisse zugunsten der Herstellung von Waldschutzstreifen.

2.7 Hinweise

Anlagen an Bundeswasserstraßen

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 ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz

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

Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz

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



Generalplan Küstenschutz

Zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes müssen uneingeschränkt durchführbar sein.

Hinweis zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist erforderlichenfalls der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadenersatzansprüche 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.

Artenschutzbelange

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Fällungen des Waldbestandes nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 14.03. durchzuführen (vgl. § 27a Landesnaturschutzgesetz).

2.8 Verlagerung vorhandener Nutzungen

Seegraslagerplatz

Zwischen dem Betreiber des derzeitigen Seegraslagers, den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben, und der Stadt Heiligenhafen wurde ein Ersatzstandort für das Seegraslager verabredet, der sich westlich der ehemaligen Fischerrinne im Bereich der Grünanlagen auf dem Steinwarder in der Nähe der Strandüberfahrt, die von den Strandreinigungsfahrzeugen genutzt wird, befindet. Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 26.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ferienzentrum/Steinwarder“ gefasst, wodurch dieser Ersatzstandort planungsrechtlich abgesichert werden soll.



3. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Bauleitplan 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 Bebauungsplans Nr. 84 sind im Begründungstext Kapitel 2 dargestellt.

Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext des Bebauungsplans Nr. 84 Kapitel 1.3, 1.4 und 1.5 verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Begründungstext des Bebauungsplans Nr. 84 Kapitel 2.3 beschreibt die geplanten Festsetzungen und regelt damit den Umfang der Planung. Eine Zusammenstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Inanspruchnahme von Boden ist Kapitel 3.3.1 zu entnehmen.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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 Immissionschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

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

Für den Bebauungsplan 84 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.

Da es sich bei den Gehölzbeständen des Plangebietes überwiegend um Waldflächen handelt, ist gem. § 9 LWaldG eine Waldumwandlungsgenehmigung notwendig. Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde wurde bereits im Zusammenhang mit der 27. Änderung des FNP gestellt und mit Schreiben vom 10.02.2011 positiv beschieden. Durch die Umwandlung von Wald ergibt sich die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung. Für die notwendige Aufforstung wird von der Unteren Forstbehörde ein Flächenverhältnis von 1 : 2 gefordert. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind entsprechende Flächen zu benennen und Regelungen zu treffen.

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

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,
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010,
- Landschaftsprogramm 1999,
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003,
- Küsten-Überschwemmungsgebiet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Umweltauswirkungen der Planung

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 Veränderungen des Umweltzustandes, die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dokumentiert und bewertet wurden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 wird basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, den unter Kapitel 3.4 genannten vorhandenen Daten sowie einer Ortsbegehung eine tabellarische Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand einschließlich Bewertung, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und zu den zu erwartenden Umweltfolgen der Planung erstellt. Die Ausführungen beinhalten eine Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Es folgen Darlegungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Ausführungen zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 84. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.



3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	Umweltzustand Bestand Bewertung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen Bewertung
Boden	<p>Geringe bis mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den 1970er Jahren großflächig aufgespültes / aufgeschüttetes Gelände, - daher Böden mit relativ junger Entwicklungszeit, und nur noch bedingt natürliche Bodenstruktur vorhanden - gestörte Lagerungsverhältnisse, geringe Humusdecke sowie geringer Humusanteil gemäß Baugrundgutachten, - weitgehend unversiegelte Fläche - Bereich des Seegraslagerplatzes durch Nutzung stark verdichtet, - Randbereich Böschung Straße Steinwarder neu angelegt, verdichtet und mit Mergelabdeckung versehen, dient als Hochwasserschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von bislang unbefestigtem Boden durch Versiegelung und Befestigung - teilweise Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen (Seegraslagerplatz) - Erhalt unversiegelter Flächen für Bepflanzung und Versickerung im Randbereich und innerhalb ebenerdiger Stell- und Parkplätze - neue Gehölzpflanzungen auf den unversiegelten Flächen 	<p>ja, erhebliche negative Auswirkungen</p>
Wasser	<p>Keine Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser versickert auf der Fläche - im Plangebiet kein Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebiets versickert werden soll 	<p>nein</p>
Klima	<p>Keine Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es liegen klimatische Freilandverhältnisse vor, - durch die Windverhältnisse and der Ostsee besteht eine gute Durchlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände - Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände, - aufgrund der günstigen Ausgangsbedingungen (Lage in Meeresnähe) wird es durch die Planung zu keiner Veränderung der klimatischen Situation kommen - Vermeidung klimatischer Barrieren, Nutzung maximal eingeschossig 	<p>nein</p>
Lufthygiene	<p>Geringe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stell- und Parkplätze in benachbarten Bereichen vorhanden, 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderung der lufthygienischen Situation aufgrund der Ausweisung als Stell- und Parkplätze da es sich lediglich um eine Verlagerung aus benachbarten Bereichen handelt - keine Veränderung der lufthygienischen Situation aufgrund der Ausweisung einer Versorgungsfläche „Heizwerk“, weil davon ausgegangen wird, dass die mit Gas-Heizkesseln verbundenen Emissionen nicht erheblich sind 	<p>nein</p>



	Umweltzustand Bestand Bewertung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen Bewertung
Biotope	<p>Geringe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzbestand/Wald wurde in den 70er Jahren angepflanzt, Artenzusammensetzung (überwiegend Ahorn, Birke, Pappel, Holunder, Kartoffel-Rose, Sanddorn), vorwiegend heimische Arten daher Einstufung als „Biotop mit mittlerer bis hoher Wertigkeit“ - Rasenfläche an der Straßenböschung neu angelegt, unterliegt intensiver Pflege, daher Einstufung als „Biotop mit allgemeinem Biotopwert“, - vegetationsfreie Fläche des Seegraslagerplatz ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität als „Biotop ohne Biotopwert“ eingestuft 	<ul style="list-style-type: none"> - vollständige Abräumung der Gehölzbestände, - Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und optional durch Bebauung (Parkpalette), - Erhalt unversiegelter Flächen in den Randbereichen und innerhalb der Fläche für die Regenwasserversickerung, - Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich der Park- und Stellplätze sowie auf den umgebenden Grünflächenstreifen, - Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze auf den verbleibenden Grünflächen durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzliste 	<p>ja, erhebliche negative Auswirkungen</p> <p>Biotop-Teilkompen-sation durch Neuanpflan-zungen</p>
Arten	<p>Geringe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensräume für die heimische Fauna auf Flächen mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung (siehe Biotope), - in vorangegangenen Untersuchungen zur 27. FNP-Änderung festgestellte Brutvögel gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete mit Gehölzstrukturen, - keine geschützten bzw. gefährdeten Brutvögel im Plangebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - vollständige Abräumung von Lebensräumen, - Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Bebauung, - Sicherung von neuen Lebensräumen in den Randbereichen (ca. 1/3 des Plangebietes), - Entwicklung dieser neuen Lebensräume durch Festsetzung von Anpflanzungen, dabei Erhöhung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch Erhöhung des Anteils standortgerechter, heimischer Gehölze (Gehölzliste), - vorhandene Artenzusammensetzung ermöglicht Ausweichen während der Baumaßnahmen und Rückbesiedlung nach Umsetzung der Planung, - ein signifikanter Rückgang betroffener Arten ist unter Beachtung des Populationsansatzes nicht zu erwarten, so dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht vorliegt 	<p>ja, erhebliche negative Auswirkungen</p> <p>Lebensraum-Teilkompen-sation durch Neuanpflan-zungen</p> <p>keine artenschutzrechtli-chen Verbotstatbestände bei Einhaltung der Fällzeiten gemäß § 27a LNatSchG betroffen</p>
Landschaftsbild	<p>Geringe bis mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzfläche und damit Raumkante weit-hin sichtbar, insbesondere vom gegenüberliegenden Ufer des Binnensees wirksam - Vorbelastung der Gehölzkante durch Neubau der Straße Steinwarder, im Zusammenhang mit der Höherlegung wurde der Gehölzmantel aufgebrochen, die unattraktiven inneren Bereiche mit viel Totholzanteil sind dadurch sichtbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch Beanspruchung prägender Gehölzbestände - Neupflanzung einer Gehölzkulisse zur landschaftsgerechten Einbindung des Stell- und Parkplatzes sowie zum Ersatz der verlustig gehenden Gehölzkante entlang des Binnensees - Gliedernde Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze 	<p>ja, erhebliche negative Auswirkungen</p> <p>Kompensation durch Neugestaltung des Landschaftsbildes</p>



	Umweltzustand Bestand Bewertung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen Bewertung
Mensch/ Erholung	Keine Funktion: - Fläche steht der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung, aufgrund des dichten, verfilzten Gehölzbewuchs ist ein Betreten nicht möglich	- Schaffung von strand- und jachthafennahen PKW Park- und Stellplätzen zur besseren Nutzung der touristischen Angebote, - Stärkung der vorhandenen Erholungsbereiche Ostseestrand, Seebrücke und Jachthafen	nein
Mensch/ Wohnen	Wohnnutzungen sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhandenen. Diese Nutzung wird von der Planung nicht berührt.		nein
Kultur- u. Sachgüter	Keine Funktion: - im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	- durch die Planung ergibt sich keine Betroffenheit	nein

3.2.3 Wechselwirkungen

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

3.3 Eingriffsregelung

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

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.“

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

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, führen die Planungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften".

Ferner wirken sich Baumaßnahmen regelmäßig auf das Landschaftsbild aus.



Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich überwiegend um eine Waldfläche, die formal in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden muss. Die hierfür notwendige Genehmigung gem. § 9 LWaldG ist von der Unteren Forstbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erteilen. Das Maß der Ersatzaufforstung, welches mit Schreiben vom 10.02.2011 von der Unteren Forstbehörde mit einem Verhältnis von 1 : 2 festgelegt wurde, schließt daher den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf mit ein.

Dies wurde mit einem Schreiben vom 17.02.2011 von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 84 bereitet durch die getroffenen Festsetzungen die Umwandlung von Waldflächen in Park- und Stellplätze vor.

Heute sind 1.985 qm bereits durch intensive Nutzung stark verdichtet und beansprucht (Seegraslagerplatz). 1.450 qm wurden im Rahmen des Neubaus der Straße Steinwarder als Rasenböschung mit Hochwassersicherungsfunktion angelegt. 12.565 qm sind derzeit Waldfläche, die umzuwandeln und im Zuge dessen auszugleichen sind.

Zukünftig wird durch die Festsetzungen eine Versiegelung, teilweise auch in Form von Bebauung, von insgesamt 11.040 qm ermöglicht werden. Das bedeutet im Vergleich zum Bestand eine zusätzliche Beanspruchung von 9.055 qm Bodenfläche.

Es verbleiben 3.800 qm Grünflächen, die dicht mit Gehölzen bepflanzt und mit Mulden für die Regenwasserversickerung ausgestaltet werden sowie 1.160 qm Grünflächen, die als Böschungfläche mit Hochwasserschutzsicherungsfunktion weiterhin mit Rasen begrünt sind. Insgesamt ergibt das eine Grünfläche von 4.960 qm, damit gehen 9.055 qm Vegetationsflächen verloren.

Die vorgenannten Ausführungen werden durch die folgenden Tabellen veranschaulicht

**Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 84
BESTAND nach Realsituation**

BESTAND Flächennutzung/Biototyp	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Wald	12.565	79 %
Baulich genutzt: Seegraslagerplatz	1.985	12 %
Fläche für den Hochwasserschutz (HWS): Rasenböschung	1.450	9 %
Summe BESTAND Plangebiet	16.000	100 %



**Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 84
PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen**

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	5.970	37,3 %
Parkplatz, maximal 2 Ebenen	5.950	37,2 %
Fußweg	20	0,1 %
Sondergebiet S0 "Stellplätze Jachthafen"	4.780	29,9 %
Versorgungsfläche „Heizwerk“	290	1,8 %
Grünfläche „Abschirmgrün“	4.960	31,0 %
Hochwasserschutz (HWS)-Böschung	1.160	7,2 %
Anpflanzungen	3.800	23,8 %
Summe PLANUNG Plangebiet	16.000	100 %

Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand - Planung

Flächennutzungstypen	BESTAND Fläche in qm	PLANUNG Fläche in qm	Bilanz Fläche in qm
Bebauung, Versiegelung	1.985	11.040	+ 9.055
Wald	12.565	-	- 12.565
Grünfläche, mit Gehölzanpflanzung	-	3.800	+ 3.800
Grünfläche / Fläche für HWS, mit Rasen	1.450	1.160	- 290

Insgesamt stellt die Planung gemäß Naturschutzrecht einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild dar.

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

3.3.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit von dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Regelungen vorgesehen bzw. kommen folgende gesetzliche Vorgaben zum Tragen:

- In Teilbereichen Umnutzung bereits stark beanspruchter Flächen (Seegraslagerplatz).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 84 „Aufspülfläche“ | Begründung

12.12.2013

- Begrenzung der Höhe einer möglichen Parkpalette durch Festlegung einer maximal zulässigen Oberkante von 3,50 m sowie einer baulichen Anlage „Heizwerk“ durch Festlegung einer maximal zulässigen Oberkante bei Flachdach bzw. Trauf- und Firsthöhe bei Sattel- oder Pultdach über Geländehöhe. Begrenzung der maximal zulässigen Höhe einer Schornsteinanlage für das „Heizwerk“. Da die Fläche bereits tiefer liegt, als die Straße Steinwarder, und durch die dichte Gehölzpflanzung auf den Grünflächen „Abschirmgrün“, ist die Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt und nachteilige Veränderungen desselben können vermieden werden.

Als Bezugshöhe der baulichen Anlage wird die durchschnittliche Geländehöhe der Grundstücke festgelegt.

- Festlegungen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser von den Park- und Stellplätzen innerhalb der Grünflächen. Dadurch können Eingriffe in das Schutzgut Wasser weitgehend minimiert werden.
- Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zur zeitlichen Zulässigkeit von Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb von Vogelbrutzeiten. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Arten vermieden sowie artenschutzrechtliche Verbote beachtet.
- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern derart, dass eine abschirmende Gehölzkulisse entsteht. Dadurch kann die Wirkung einer dichten und prägenden Gehölzkulisse entlang des Binnensees wieder hergestellt werden, die auch auf weite Sicht hin ihre Wirkung entfaltet. Das Landschaftsbild kann dadurch neu gestaltet werden. Da durch die Höherlegung der Straße Steinwarder derzeit der Gehölzmantel aufgerissen ist und die unattraktiven Innenbereiche sichtbar sind, besteht derzeit eine Vorbeeinträchtigung.
- Festlegung von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen zur Gliederung der Flächen. Dadurch wird die Gehölzkulisse ergänzt und ein positiver Beitrag bezogen auf die Neugestaltung des Landschaftsbildes geleistet.
- Vorgabe einer Gehölzliste, die standortgerechte und gebietstypische Baum- und Straucharten enthält um zu gewährleisten, dass die Anpflanzungen zu einer Verbesserung in Bezug auf die Wertigkeit der Flächen für den Biotop- und Artenschutz führen.

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

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt durch die Versickerung weitgehend auf natürliche Art im örtlichen Wasserkreislauf.

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



Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Neugestaltungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung und damit gleichzeitig der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Hierfür steht die Ökokontofläche 26 Johannistal der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zur Verfügung, die in ihrer Größe, Lage und Art der Maßnahme geeignet ist, die Ersatzaufforstungsverpflichtung für die Waldumwandlung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich herzustellen. Es handelt sich dabei um die Umwandlung einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in einen naturnahen Wald. Die Größe der Fläche umfasst insgesamt ca. 36,27 ha. Hiervon wird anteilig eine Fläche von 2,55 ha vertraglich zugeordnet und damit dem geforderten Waldumwandlungserfordernis von 1 : 2, bezogen auf die umzuwandelnde Waldfläche von 12.565 qm, Rechnung getragen.

Die Übernahme der Ersatzaufforstungsverpflichtung durch die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein wird im Rahmen eines Gestattungsvertrages zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG verbindlich geregelt. Der Gestattungsvertrag ist inzwischen geschlossen.

Die Ersatzaufforstung übernimmt gleichzeitig auch Funktion für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dabei werden die Ersatzaufforstungsflächen schutzgutübergreifend sowohl für den Boden als auch für den Biotop- und Artenschutz wirksam. Mit Schreiben vom 17.02.2011 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, dass bezogen auf den gem. § 9 LWaldG geforderten Waldausgleich, auch aus naturschutzfachlicher Sicht Einvernehmen besteht und damit die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse abgegolten sind.

3.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Standortalternative

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung der Ersatzstell- und Parkplätze diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Bündelung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Dadurch ergibt sich auch die Notwendig-



keit der Verlegung der Stell- und Parkplätze. Ersatzstandorte müssen jedoch zwingend in räumlichem Zusammenhang mit dem Jachthafen und der Ostsee bleiben. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven, die geeignet sind für derartige Maßnahmen, befinden sich nur im Bereich der bewaldeten Aufspülfläche auf dem Steinwarder.

Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung vor dem Hintergrund untersucht, die Flächen bestmöglich auszunutzen, d.h. eine hohe Anzahl an Stell- und Parkplätzen unterzubringen. Aus diesem Grunde wurde die ursprünglich im Aufstellungsbeschluss vorgesehene Parkplatzbreite von 2,60 m auf 2,50 m reduziert. Dadurch kann eine größere Anzahl an Parkplätzen hergestellt werden. Darüber hinaus wurde zur Verwirklichung einer noch höheren Anzahl Parkplätze die Errichtung des Parkplatzes auf maximal 2 Ebenen zugelassen, d.h. die Umsetzung in Form einer Parkpalette planungsrechtlich berücksichtigt.

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, eine Ortsbegehung sowie zum Plangebiet bzw. für das Umfeld erstellte Fachgutachten.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Untersuchungen und Prüfungen durchgeführt, welche auch die Grundlagen für das hier durchgeführte Bauleitplanverfahren bilden:

- 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. BRIELMANN (2006).
- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b).
- Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010a).
- 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. BRIELMANN (2008).
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Seebrücke auf dem Steinwarder, Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

Weiterhin liegt aktuell vor:



- Gründungstechnische Stellungnahme durch das Büro BBI GEO- UND UMWELT-TECHNIK INGENIEUR-GESELLSCHAFT MBH (2013)
- Orientierende Schadstoffuntersuchung durch das Büro BBI GEO- UND UMWELT-TECHNIK INGENIEUR-GESELLSCHAFT MBH (2013)

und wurde durchgeführt:

- Überprüfung und Aktualisierung der Biotopstruktur des Plangebietes durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2012).

3.4.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

3.4.3 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-, Bundesimmissionschutz- (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. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 27.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2013 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 29.05.2013 wurde die Planung des Bebauungsplans Nr. 84 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.06.2013 bis zum 01.07.2013 durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind mit Schreiben vom 29.05.2013 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 15.07.2013 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am 26.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.09.2013 in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 30.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

4.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Überarbeitung des Bebauungsplans unter Integration der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Behördenbeteiligung. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Änderung der privaten Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsfläche "Parkplatz".
- Änderung des besonderen Nutzungszwecks von "optional: Parkpalette" in "Parkplatz, max. 2 Ebenen".
- Verschiebung der Versorgungsfläche "Heizwerk" an den nördlichen Rand des Stellplatzes.
- Festsetzung einer Schornsteinhöhe für die Versorgungsfläche Heizwerk.
- Festlegung einer innen-gliedernden Bepflanzung nur noch für die Stellplatzanlage Jachthafen.
- Erweiterung der zulässigen Dachformen für das "Heizwerk" neben Flachdach auch auf Satteldach und Pultdach sowie Festlegung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen für Sattel- und Pultdächer.
- Anpassung der Flächenbilanz an die veränderte Lage des Versorgungsstandortes „Heizwerk“, damit einhergehend geringfügige Verringerung der umfassenden öffentlichen Grünflächen mit Bepflanzungsfestsetzung.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 2 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.



4.5 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

In der Planzeichnung erfolgt die redaktionelle Anpassung der Eintragung des nachrichtlich zu übernehmenden 30 m Waldschutzstreifens nach Landeswaldgesetz. In der Verfahrensleiste erfolgt die redaktionelle Ergänzung des Hinweises auf den aus Artenschutzgründen zu beachtenden Zeitraum für Fällungen, der sich aus geltenden gesetzlichen Regelungen ableitet (BNatSch, LNatSchG).

In der Begründung erfolgen ebenfalls Anpassungen redaktioneller Art. Dazu gehören:

- Ergänzung des Löschwasserbedarfs für das BHKW,
- Ergänzung der konkretisierten, erlaubnisfähigen Lösung zur Niederschlagswasserversickerung gemäß weiterer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde,
- Erläuterung möglicher Feuerwehruzuegungen,
- Ergänzung der Inaussichtstellung zur Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde zur konkreten Fläche des Bebauungsplans Nr. 84,
- Nachrichtlichen Übernahme des Waldschutzstreifen und Beschreibung der Wirksamkeit für hochbauliche Anlagen,
- Erläuterung des Hinweises zum zu beachtenden Zeitraum für Baumfällungen aus Artenschutzgründen,
- Erläuterung der städtischen Planung zur Verlagerung des Seegraslagerplatzes.



5. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplans Nr. 84 für den Bereich „Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Herstellung des Sondergebietes „Stellplätze Jachthafen“, der neuen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, maximal 2 Ebenen“, der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Anpflanzungen und die diesen Maßnahmen zugeordnete Ersatzaufforstungsverpflichtung tragen die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG. Die Versorgungsfläche „Heizwerk“ soll durch die Stadtwerke hergestellt werden.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.970	37,3 %
Sondergebiet „Stellplätze Jachthafen“	4.780	29,9 %
Versorgungsfläche „Heizwerk“	290	1,8 %
Öffentliche Grünflächen „Abschirmgrün“	4.960	31,0 %
Summe	16.000	100 %

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 12.12.2013 gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -



8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- BBI (2013): Gründungstechnische Stellungnahme zum B-Plan 84 Ersatzstellplätze Heiligenhafen. Hamburg.
- BBI (2013): Orientierende Schadstoffuntersuchung zum B-Plan 84 Ersatzstellplätze Heiligenhafen. Hamburg.
- 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 (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. BRIELMANN (2010a): Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Rostock.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.
- SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.
- SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2011): Stadt Heiligenhafen, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Komplexvorhaben Hochwasserschutz und Küstensicherung im Stadtgebiet Heiligenhafen, Teilvorhaben VI – Variante 6, Hochwasserschutz auf dem Steinwarder. 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDES NATURSCHUTZGESETZ – 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 ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 A): Prüfung von gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Stadt Heiligenhafen, 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme vom 14.02.2008, Flintbek.

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 B): Kataster der gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; Stellungnahme vom 27.08.2008. Flintbek.

LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO SCHL.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6)

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2008): Abgrenzung zwischen Gewässern erster und zweiter Ordnung; Kommunalhäfen an Seewasserstraßen im Bezirk des (ehemaligen) ALW Lübeck; Änderung des Erlasses vom 11. Mai 1994/ XI 410a-5200.20, zuletzt geändert durch Erlass vom 08. August 1996/ X 410a-5200.20; Schreiben vom 14.07.2008. Kiel.

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

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

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES, in der Fassung vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 11.07.2011.

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. S. 91), zuletzt geändert am 15.12.2010 (GVOBl. S. 850).



9. Anlagen

Anlage 1: Löschwassernachweis



ZVO Energie GmbH · Postfach 1380 · 23723 Sierksdorf

Seebauer, Wefers und Partner GbR
Frau Schimansky
Harksheider Weg 155 c
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391
Telefax 04561 399-9391

Thorsten Plath
t.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 02.08.2013
für das geplante B - Plan 84 Gebiet am Steinwarder, Heiligenhafen**

Sehr geehrte Frau Schimansky,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen und nach den Messergebnissen von bereits durchgeführten Testen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird. Diese Menge ist mit Hilfe einer Rohrnetzrechnung eines externen Rechenzentrums im Juni 2011 bestätigt worden.

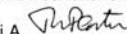
Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz
d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Im Einzelfall können vor Ort gesonderte Leistungsteste durchgeführt werden, um die exakt zur Verfügung stehende Löschwassermenge festzustellen. Wenn es für spezielle Objekte notwendig erscheint oder wenn die oben angegebene Löschwassermenge erhöht werden muss, können Sie dies bei uns kostenpflichtig in Auftrag geben.

Als Anlage erhalten Sie einen Planausschnitt unseres Wasserrohrnetzes, auf denen das betreffende Objekt und die möglichen Hydranten markiert sind. Nur für diese Hydranten gilt unsere obige Aussage.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Thorsten Plath
Abteilungsleiter Wasserversorgung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Rüdiger Lange-Jost Dipl.-Ing. FH Mathias Annighöfer Vorsitzender des Beirates: Dipl.-Kfm. Heiko Suhren	Sparkasse Holstein (BLZ 213 522 40) Konto-Nr. 75 630 Ust.-ID-Nr.: DE 814 066 744 HRB 1892 BS AG Lübeck	Besucheranschrift: Wagnerring 3-13 23730 Sierksdorf Sitz: Sierksdorf
---	---	---

