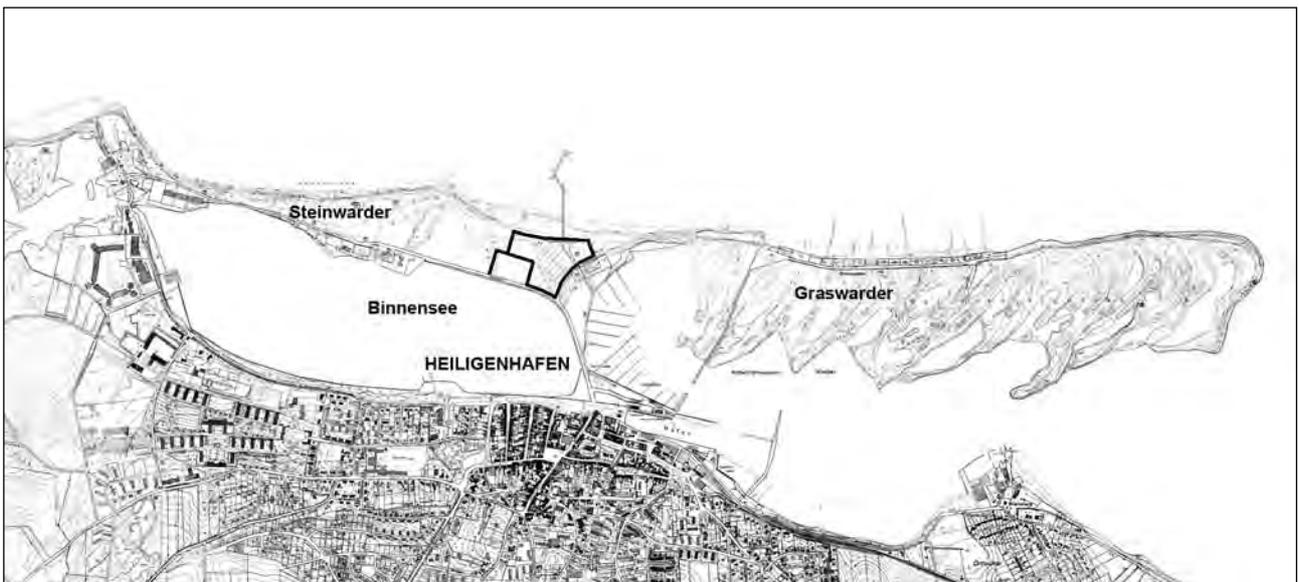




07.05.2015

# Stadt Heiligenhafen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg 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  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
für den  
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“  
Begründung

Auftraggeber  
Beach Motel HH GmbH & Co. KG  
Am Deich 31  
25826 St. Peter-Ording

07.05.2015  
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





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
1.2	Umweltprüfung .....	2
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.4	Ausgangssituation .....	4
1.5	Eigentumsverhältnisse .....	6
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).....	6
1.6.2	Regionalplan 2004 .....	7
1.6.3	Flächennutzungsplan .....	8
1.6.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	9
1.7	Fachliche Vorgaben .....	10
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 .....	10
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope .....	13
1.7.3	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	15
1.7.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen .....	16
1.7.5	Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste .....	16
1.7.6	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser .....	17
1.7.7	Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz .....	18
1.7.8	Wald .....	18
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>21</b>
2.1	Planungsziele .....	21
2.2	Städtebauliches Konzept, Vorhabenbeschreibung .....	22
2.2.1	Bebauung .....	22
2.2.1.1	Bautypologie und Gestaltelemente .....	22
2.2.1.2	Höhe und Geschossigkeit .....	23
2.2.1.3	Ansichten, Schnitte und Grundrisse der geplanten Bebauung ...	24
2.2.2	Geplante Beherbergungskapazitäten .....	46
2.2.3	Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung der Hotelapartments.....	46

2.2.4	Geplante Shops mit Verkaufsflächen.....	47
2.2.5	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr .....	47
2.2.5.1	Innere Erschließung .....	47
2.2.5.2	Ruhender Verkehr .....	49
2.2.5.3	Lieferverkehr.....	51
2.2.6	Ver- und Entsorgung.....	51
2.2.7	Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz .....	56
2.2.8	Geländemodellierung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen...	59
2.2.9	Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	60
2.2.10	Verlagerung vorhandener Nutzungen .....	61
2.3	Planinhalt und Festsetzungen.....	62
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	62
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	64
2.3.3	Höchstzulässige Zahl der Hotelapartmentwohnungen.....	69
2.3.4	Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen .....	69
2.3.5	Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.....	70
2.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	71
2.3.7	Ver- und Entsorgung.....	71
2.3.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	72
2.3.9	Öffentliche und private Grünflächen.....	72
2.3.10	Wald, Waldumwandlung .....	73
2.3.11	Hochwasserschutz .....	74
2.3.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	78
2.3.13	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	78
2.3.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	81
2.3.15	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	82
2.3.16	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	85
2.3.17	Regelungen im Durchführungsvertrag .....	85
2.3.18	Aufhebung vorangehender Festsetzungen .....	86
2.3.19	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	86
2.4	Kennzeichnung .....	87
2.5	Nachrichtliche Übernahmen .....	87
2.6	Hinweise.....	88



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

<b>3.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>90</b>
3.1	Einleitung .....	90
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	90
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	90
3.2	Umweltauswirkungen der Planung .....	92
3.2.1	Europäisches Schutzgebietsnetz NATURA 2000 .....	92
3.2.2	Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung .....	93
3.2.3	Wechselwirkungen.....	102
3.3	Eingriffsregelung.....	102
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung .....	102
3.3.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen .....	109
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	112
3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	113
3.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	117
3.4	Zusätzliche Angaben .....	118
3.4.1	Technische Verfahren .....	118
3.4.2	Hinweise zu Schwierigkeiten.....	120
3.4.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	120
3.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	120
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>122</b>
4.1	Förmliches Verfahren .....	122
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung .....	123
4.3	Entwurfsplanung .....	123
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	124
4.5	Fassung für den Satzungsbeschluss .....	124
<b>5.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>126</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>126</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung.....</b>	<b>127</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>128</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>131</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes in der Stadt Heiligenhafen .....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 .....	4
Abbildung 3: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP .....	8
Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 83.....	9
Abbildung 5: Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen .....	11
Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Bescheid vom 14.02.2008).....	13
Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb und benachbart zum Plangebiet.....	14
Abbildung 8: Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz auf dem Steinwarder ....	18
Abbildung 9: In Aussicht gestellte Waldumwandlungsfläche auf dem Steinwarder insgesamt im Rahmen der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen .....	19
Abbildung 10: Waldumwandlungsfläche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 .....	20
Abbildung 11: Ansicht Nord der Hotels Beach Motel und Bretterbude.....	22
Abbildung 12: Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen der Seebrückenpromenade am Seebrückenvorplatz und dem Parkplatz am Beispiel des Hotels Bretterbude.....	23
Abbildung 13: Ansichten Hotel Beach Motel Heiligenhafen.....	24
Abbildung 14: Schnitt Hotel Beach Motel Heiligenhafen .....	25
Abbildung 15: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Beach Motel Heiligenhafen.....	25
Abbildung 16: Grundrisse 1. Obergeschoss (1.OG), 2. Obergeschoss (2.OG), Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Beach Motel Heiligenhafen. 26	
Abbildung 17: Dachaufsicht Hotel Beach Motel Heiligenhafen.....	27
Abbildung 18: Visualisierung Hotel Beach Motel Heiligenhafen .....	27
Abbildung 19: Beispielfotos Beach Motel .....	28
Abbildung 20: Ansichten Ost und Süd Shopgebäude Beach Motel.....	28
Abbildung 21: Schnitt Shopgebäude Beach Motel.....	28
Abbildung 22: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2. OG/DG) Shopgebäude Beach Motel.....	29
Abbildung 23: Dachaufsicht Shopgebäude Beach Motel .....	30
Abbildung 24: Beispielfotos Shopgebäude Beach Motel.....	30
Abbildung 25: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ E.....	31
Abbildung 26: Ansichten Nord und Süd, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ F.....	32



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 27: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ G .....	33
Abbildung 28: Visualisierungen Beach Motel Apartmentgebäude .....	34
Abbildung 29: Ansichten Nordost, Südost und Südwest Lake House Beach Motel .....	35
Abbildung 30: Schnitt Lake House Beach Motel .....	36
Abbildung 31: Grundriss und Dachaufsicht Lake House Beach Motel.....	36
Abbildung 32: Ansichten Hotel Bretterbude .....	37
Abbildung 33: Schnitte Nord-Süd und Ost-West Hotel Bretterbude.....	38
Abbildung 34: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Bretterbude .....	39
Abbildung 35: Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2.OG) Hotel Bretterbude .....	40
Abbildung 36: Grundriss Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Bretterbude und Dachaufsicht .....	41
Abbildung 37: Visualisierung Hotel Bretterbude .....	42
Abbildung 38: Beispielfoto Hotel Bretterbude .....	42
Abbildung 39: Ansichten Shopgebäude Bretterbude .....	43
Abbildung 40: Schnitte Shopgebäude Bretterbude.....	43
Abbildung 41: Grundrisse und Dachaufsicht Shopgebäude Bretterbude .....	44
Abbildung 42: Schnitt, Grundriss und Dachaufsicht Sanitär Bulliplätze .....	45
Abbildung 43: Private Erschließung 4,00 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung von Schrägstellplätzen Grundstück Bretterbude	48
Abbildung 44: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zur Andienung von Senkrechtstellplätzen der Grundstücke Bretterbude und Shopgebäude Beach Motel sowie zur Anlieferung Grundstück Beach Motel.....	48
Abbildung 45: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zuzüglich Gehweg (ebenengleich) als Hauptzufahrt zum Beach Motel Heiligenhafen .....	49
Abbildung 46: Private Erschließung 6,00 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr und 3,70 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung der Hotelapartmentgebäude .....	49
Abbildung 47: Durch Feuerwehr befahrbare Erschließungsflächen .....	55
Abbildung 48: Geplante Hochwasserschutzlösung für das Vorhabengebiet.....	58
Abbildung 49: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 04.02.2015).....	60
Abbildung 50: Übersichtsplan Anbringung Fledermausspaltenkästen .....	80
Abbildung 51: Biotope Bestand .....	100
Abbildung 52: Biotope Bewertung .....	101

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 BESTAND .....	104
Tabelle 2:	Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen .....	105
Tabelle 3:	Gegenüberstellung Bestand – Planung (Außerhalb Vorhabengebiet).....	108
Tabelle 4:	Gegenüberstellung Bestand – Planung (Vorhabengebiet).....	108

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung/ Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade
Anlage 2	Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade
Anlage 3	Bescheid der Unteren Forstbehörde über die Umwandlung von Wald gemäß § 9 Landeswaldgesetz und § 14 folgende Bundesnaturschutzgesetz vom 19.01.2015
Anlage 4	Gestattungsvertrag zur Ersatzwaldregelung zwischen dem Vorhabenträger der Beach Motel HH GmbH & Co. KG, der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH
Anlage 5	Betreibung / Verwaltung der Hotelapartments (Regelung im Durchführungsvertrag)
Anlage 6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Regelung im Durchführungsvertrag)
Anlage 7	Gestattungsvertrag über die Zuordnung des festgesetzten, externen Kompensationsbedarfes zum Maßnahmenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ zwischen dem Vorhabenträger der Beach Motel HH GmbH & Co. KG und der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

**Begründung  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“**

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg 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)

**Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG)** vom 05.12.2004 (GVOBl. Schl.-Hol., S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Hol., S 225)

**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**

Die Beach Motel HH GmbH & Co. KG beabsichtigt auf den Grundstücken beidseitig der Seebrückenpromenade zwischen Strandpromenade, Graswarderweg und Steinwarderstraße die Errichtung von zwei Hotelanlagen. Vorgesehen sind:

- Die Neubebauung der westlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges und der Steinwarderstraße liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 4 Sterne einschließlich der dazugehörenden Einrichtungen, Hotelapartments in Apartmentgebäuden unter Hotelvertrieb sowie einem Gebäude mit Shops und Hotelapartments unter Hotelvertrieb.
- Die Neubebauung der östlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 3 Sterne einschließlich der dazugehörenden Einrichtungen, Nutzung eines Teils der Stellplätze als sogenannte „Bulliplätze“ für Übernachtungsgäste des Hotels in Surfervans integriert in den Hotelbetrieb sowie einem Gebäude mit Shop und Hotelapartments unter Hotelvertrieb.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 wird aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt. Die darin vorgegebenen Zahlen für Hotelzimmer, Hotelapartments und Bettenkapazitäten wie auch weitere Vorgaben sollen beachtet werden.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Gemeinde Heiligenhafen. Vorhabenträger ist die Beach Motel HH GmbH & Co. KG.

### **1.2 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

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 werden in Form von Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

### 1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

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



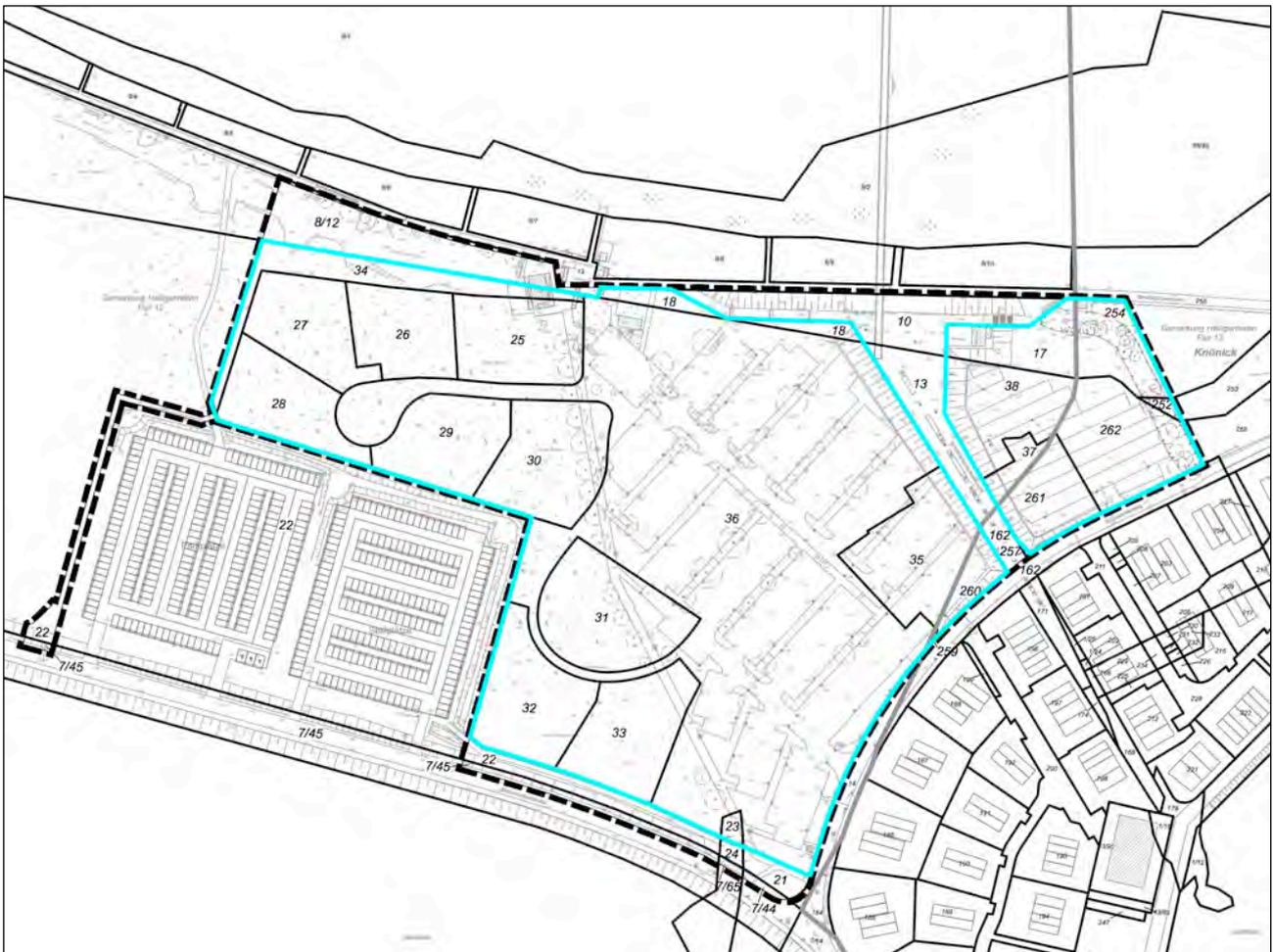
Das Plangebiet liegt auf der Aufspülfläche des östlichen Steinwarders und umfasst eine Fläche von ca. 5,14 ha. Es befindet sich zwischen dem Jachthafen und der Seebrücke und umfasst die beiden Vorhabengrundstücke für die Hotels sowie die dazwischen verlaufende Seebrückenpromenade. Weiterhin werden am Rand gelegene Grundstücke zur Strandpromenade, zur Steinwarderstraße sowie entlang der Westgrenze des Parkplatzes einbezogen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die zwei Vorhabengrundstücke haben eine Größe von ca. 3,87 ha und ca. 0,62 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Strandpromenade,
- im Osten durch eine Strandwallfläche und den Graswarderweg,
- im Süden durch die Steinwarderstraße und die Grenzen des Parkplatzes und Stellplatzes für den Jachthafen,
- im Westen durch den angelegten Fußweg zwischen Parkplatz und Strand.

Nach Abschluss der erforderlichen Grundstücksteilung handelt es sich um die Flurstücke 7/44 teilweise, 7/45 teilweise, 7/65 teilweise, 8/12 teilweise, 10, 13, 17, 18, 21, 22 teilweise, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 und 38 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, sowie um die Flurstücke 162 teilweise, 252, 254, 257, 259, 260, 261 und 262 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 13.

**Abbildung 2: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3**



#### 1.4 Ausgangssituation

Um 1970 erfolgte die Aufspülung des östlichen Steinwarders. Die Fläche wurde im Anschluss als Parkplatz angelegt und teilweise bepflanzt. Der natürliche Nehrungshaken und Strandwall, der sich im Vorhinein zwischen Steinwarder und Graswarder gebildet hatte, ist in diesem Zuge weitgehend überdeckt worden. Die aufgefüllten Sande sind überwiegend mittelkörnig und gut wasserdurchlässig. Seit der Auffüllung hat eine erste Bodenentwicklung stattgefunden und zu einer dünnen Humusschicht geführt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Im östlichen Drittel des Plangebietes verläuft vom Jachthafen kommend von Südost nach Nordwest die Seebrückenpromenade in Richtung Strand und Ostsee. Die Promenade steigt von einem Niveau von ca. +2,70 m NHN am Graswarderweg auf ca. +4,12 m NHN am Übergang zur Seebrücke an und bildet damit einen Aussichtsbalkon oberhalb der nördlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Strandpromenade (ca. +1,25 m NHN).

Östlich und westlich der Seebrückenpromenade befinden sich, anfangs ca. 1,3 m bis 1,5 m tiefer liegend, später zur Strandpromenade hin ca. 3,0 m tiefer liegend, zwei asphaltierte Parkplatzflächen. Die Zufahrten erfolgen jeweils über den Graswarderweg.

Der östlich gelegene Parkplatz wird im Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze und im Norden zur Strandpromenade hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt, der durch eine Pappelreihe geprägt ist. Nördlich, außerhalb des Plangebietes grenzt an den Parkplatz die Strandpromenade, die über Treppenstufen mit der Seebrückenpromenade verbunden ist. Hier, auf dem höher gelegenen Niveau der Seebrückenpromenade, befindet sich auch ein Gebäude, das von einer Bäckerei genutzt wird und einen kleinen Außensitzbereich hat.

Im Anschluss an den östlichen Parkplatz, außerhalb des Plangebietes, folgt Richtung Osten ein Standwallbiotop, das jüngst hinsichtlich des Bewuchses in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von Kartoffelrose befreit und mit Strandhafer neu begrünt wurde.

Der Parkplatz westlich der Seebrückenpromenade wird derzeit noch größtenteils als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die befestigte Fläche ist durch Rabattenstreifen gegliedert, die mit Pappeln und Ahornen bepflanzt sind. Am westlichen Rand dieses Parkplatzes verläuft ein Fußweg zwischen dem Kreuzungspunkt Graswarderweg/ Steinwarderstraße und der Strandpromenade. Am nördlichen Ende des Fußweges befinden sich ein Kiosk und eine Strandtoilette.

Im Umfeld der Strandtoilette südlich der Strandpromenade wurden ehemalige Rabattenflächen zwischenzeitlich mit Strandhafer bepflanzt. Es handelt sich weiterhin um gestaltete Rabattenflächen. Die ursprüngliche Kartoffelrosenbepflanzung wurde hier, auch aus Gründen der Vermeidung einer erneuten Aus- und Verbreitung der Kartoffelrose gerodet und eine Neubepflanzung mit Strandhafer vorgenommen, zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Zusammenhang mit den nördlichen Dünen. Die Pflanzflächen weisen hinsichtlich des Bodens keine Dünen- oder Strandwallstruktur auf, sondern sind anthropogen verändert. Die Flächen unterliegen daher nicht dem gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG.

Der Bereich westlich des Fußweges, besteht aus einem in den 1970er Jahren angepflanzten und danach der Sukzession überlassenen Gehölzbestand, der von der zuständigen Forstbehörde als „Wald“ eingestuft wird. Der Bestand setzt sich überwiegend aus heimischen Gehölzarten wie Birke, Zitter-Pappel, Ahorn, Weide, Sanddorn, Holunder zusammen, enthält aber auch nicht heimische Arten wie Hybrid-Pappeln und Kartoffelrose. Einige Gehölze, wie bspw. Birken und Holunder, haben dabei bereits ihre Alterungsphase erreicht und sind weitgehend abgängig. Der Bestand ist stark verfilzt. Eine Naturverjüngung findet daher kaum statt.

Nahe der Steinwarderstraße befindet sich in dem Gehölzbestand eine Lichtung. Dabei handelt es sich um die Restfläche des ehemaligen Seegraslagerplatzes, der im Zusammenhang mit dem Neubau der westlich an das Plangebiet angrenzenden Park- und Stellplätze verlegt wird.

Für den nördlichen Randbereich des Gehölzbestandes bis zur Strandpromenade wurde im Zuge der Abstimmung der geschützten Biotope auf dem Steinwarder im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit der zuständigen Behörde (damals LANU) eine Einstufung als Strandwallbiotop vorgenommen, die vor allem aufgrund der morphologischen Aspekte der hier kaum veränderten Böden erfolgte. Auch für diese Strandwallbiotope, die bisher monoton von Kartoffelrosen bestanden waren, erfolgte in jüngster Vergangenheit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von Kartoffelrose und eine Neubepflanzung mit Strandhafer.

Nördlich der Strandpromenade, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Weißdünenbiotope, die landseitig in jüngster Vergangenheit ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde renaturiert, d.h. von Kartoffelrose befreit und mit Strandhafer neu bepflanzt wurden. Die Dünenbiotope ziehen sich als Band von Ost nach West, parallel nördlich der Strandpromenade. Sie bilden nach den Renaturierungsmaßnahmen wieder ein sehr typisches Landschaftselement der Ostsee mit dem charakteristischen Strandhalmbewuchs und trennen den nördlich liegenden Strand von den stärker gestalteten Grünflächen und Parkplätzen südlich der Strandpromenade.

## **1.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Vorhabengrundstücke beidseitig der Seebrückenpromenade befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Angrenzende, in den Plangeltungsbereich einbezogene Grundstücke, befinden sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

## **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 und Umfeld Heiligenhafens wird als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan benennt folgende Grundsätze (G), die bei der Entwicklung von Infrastruktur für Tourismus und Erholung zu beachten sind:

„1 G Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 150 Betten, 100 Zimmern, ... soll in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden. ...



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

- 2 G Größere tourismusbezogene Bauvorhaben ... sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.
- 3 G Größere Hotels und Hotelanlagen sollen zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft im Anschluss an vorhandene oder geplante (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.“ (INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2010)

Diese Grundsätze wurden bereits im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung zu den Hotelanlagen auf dem östlichen Steinwarder voranging, berücksichtigt und werden hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild in der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung weiter präzisiert. Die geplanten Bettenkapazitäten wurden bereits in der 27. Änderung des FNP raumordnerisch abgestimmt und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 bleibt im Rahmen dieser abgestimmten Kapazitäten (vgl. Kap. 2.2.2).

Die Flächen der Ostsee, des Graswarder und der Eichholzniederung sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Der Steinwarder ist nicht entsprechend ausgewiesen.

### 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, fast 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.

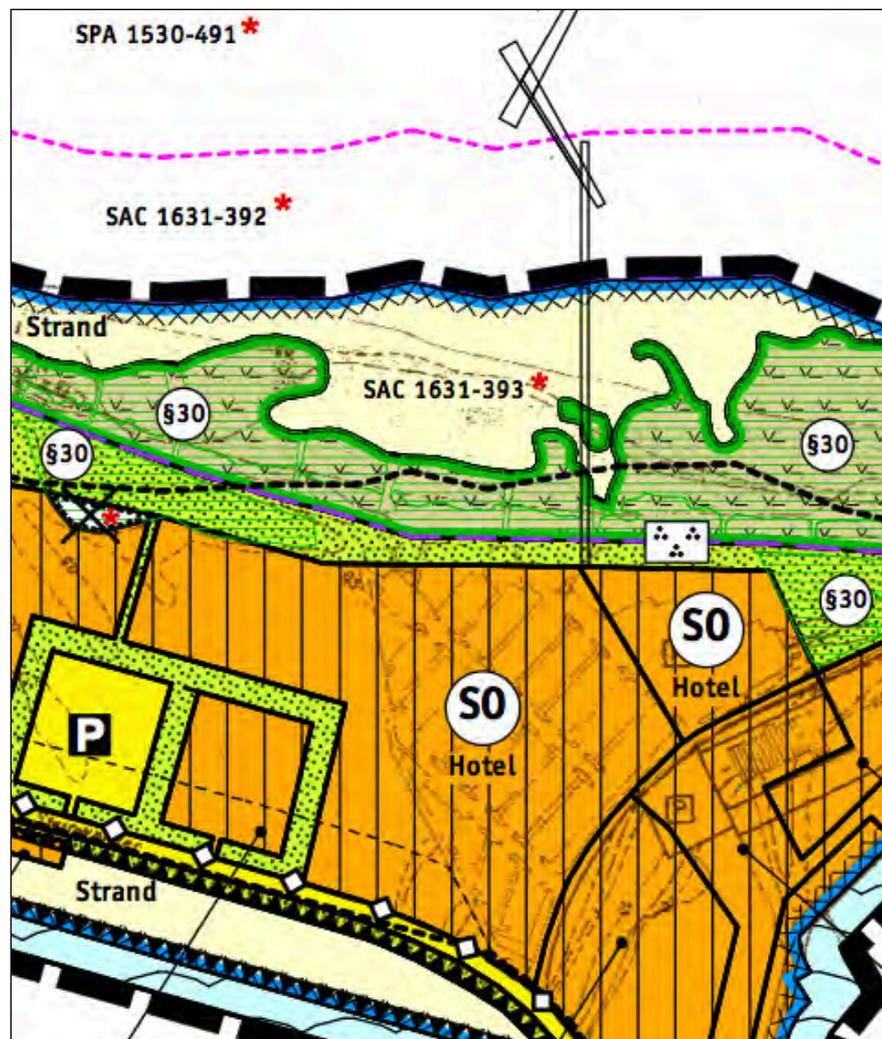
Eine Teilfortschreibung des Regionalplans trat am 17.12.2012 in Kraft. Diese bezog sich ausschließlich auf das Thema Eignungsflächen für die Windenergienut-

zung 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 „SO Hotel“ werden als Vorgaben beachtet.

Abbildung 3: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP





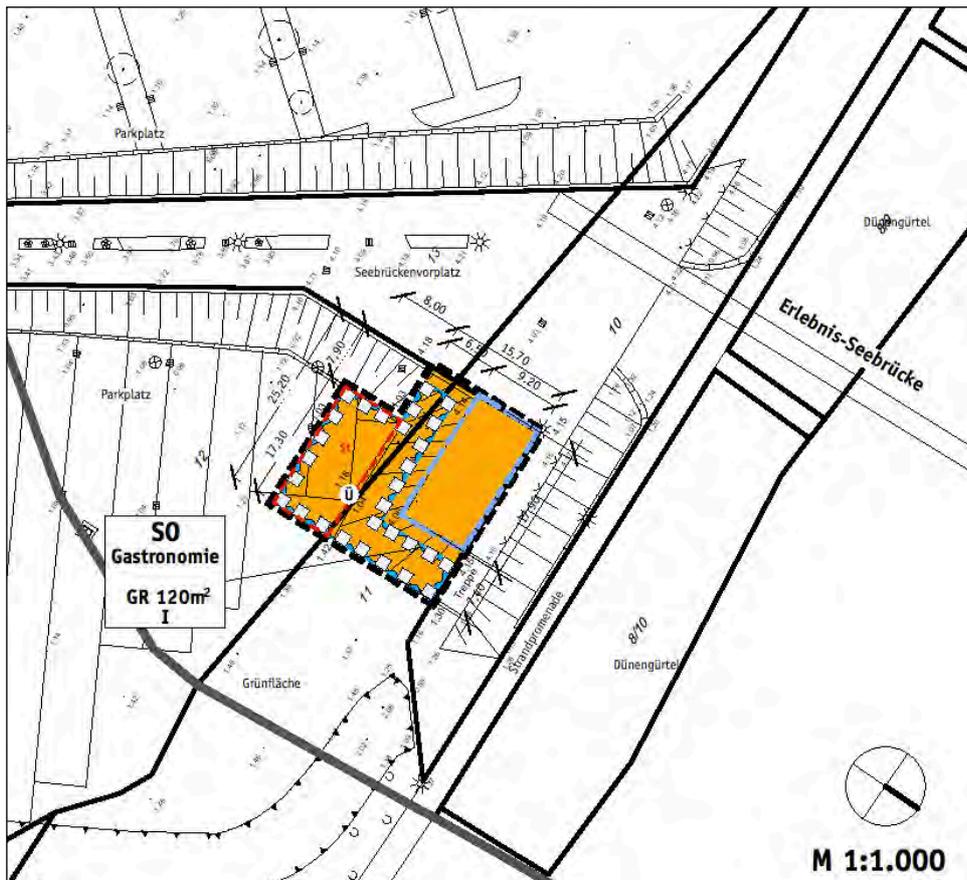
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

#### 1.6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 vor.

#### Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 83



Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 83 setzt für die Fläche an der Seebrückenpromenade, die sich in dem Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 befindet, ein Sondergebiet SO „Gastronomie“ für die Errichtung einer temporären, gastronomischen Strand- und Promenadenversorgungseinrichtung fest. Durch Baugrenzen wird der Bereich für Hauptanlagen einschließlich Terrassen als Aufenthaltsflächen auf Niveau des Seebrückenvorplatzes geregelt. Für die Nutzung werden eingeschossige Bauweise und maximal 120 m<sup>2</sup> Grundfläche festgelegt. Auf dem Niveau des Parkplatzes ist eine Fläche für Stellplätze auf 140 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Planung ist darauf ausgelegt, dass der Cafe-Pavillion bei Umsetzung des mittelfristigen Planungsziels, der Herstellung eines Hotelstandortes, problemlos zurückgebaut werden kann. Damit geht einher, dass die planerischen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 83 im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 überplant und aufgehoben werden.

## 1.7 Fachliche Vorgaben

### 1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurde die rechtswirksame Grundlage für die Entwicklung des Hafenumfeldes zwischen Kommunalhafen, Jachthafen und Ostsee bis zum Dünenpark auf dem Steinwarder geschaffen. Darin sind 15 Teilprojekte für die zukünftige Gestaltung und Nutzung durch touristische Anlagen vorgesehen.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst wertvolle Naturräume des Schutzgebietssystems NATURA 2000, beziehungsweise grenzt daran an. In diesem Zusammenhang wurde für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2008) erstellt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass durch diese Planungen und deren Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der NATURA 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 liegt vollständig außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Es befindet sich jedoch in näherer Lage zu folgenden Gebieten:

FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ (Gebiets-Nr. DE1631-393).

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

FFH-Gebiet „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1631-392)

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

Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV) „Östliche Kieler Bucht“ (Gebiets-Nr. DE1530-491),

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530-491), das eine Fläche von 74.690 ha einnimmt, umfasst u.a. die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder, sowie die Landflächen des Graswarders. Ausgenommen ist ein Badestreifen von etwa 50-100 m Breite parallel zur Uferlinie der Ostsee. Das Gebiet dient als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten, als günstiger Nahrungsraum für Brut- und Rastvögel sowie als Brutlebensraum für Küsten-, Wiesen- und Röhrichtvögel.

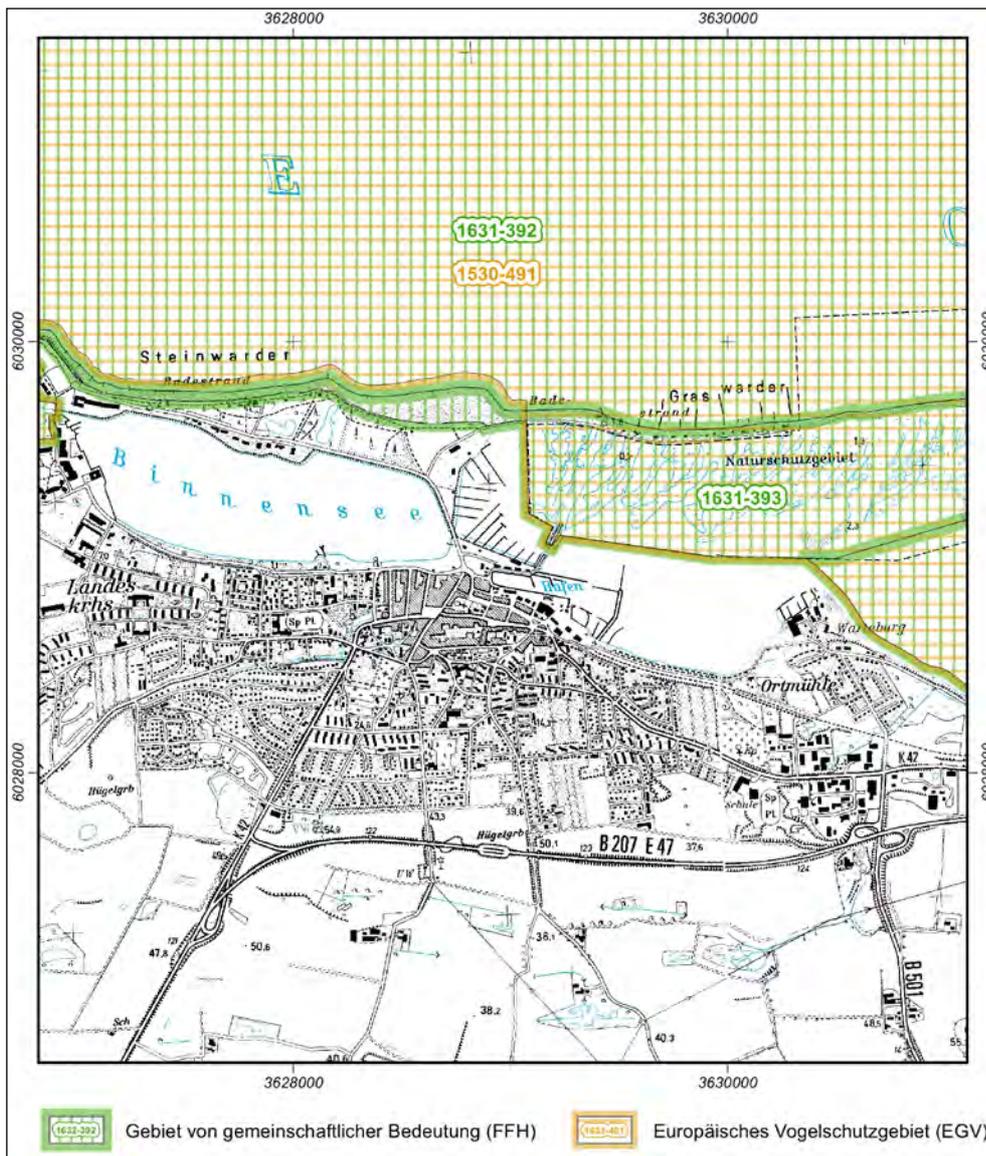


Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Gebiete vor Heiligenhafen.

Abbildung 5 : Lage der NATURA 2000-Gebiete vor Heiligenhafen



### Kurzcharakteristik des nächstgelegenen NATURA 2000-Gebietes

FFH-Gebiet DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“  
Das FFH-Gebiet umfasst den Küstenabschnitt der Wagrischen Halbinsel zwischen Johannistal und Großenbrode und besteht aus einer Gesamtfläche von 315 ha. Hierzu gehören der Küstenstreifen westlich von Großenbrode (1), der Graswarder bei Heiligenhafen (2), Strand und Dünenband des Steinwarders von Heiligenhafen (3), die Eichholzniederung (4) und die Steilküste bei Johannistal östlich von Putlos (5).

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 liegt benachbart zum Abschnitt Steinwarder (2) des FFH-Gebietes, zu dem im Managementplan für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE-1631-393 „Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ und das Europäische Vogelschutzgebiet DE-1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ Teilgebiet: FFH-Gebiet DE-1631-393, aufgestellt durch das MLUR (2012) Folgendes ausgeführt wird:

Das Teilgebiet Steinwarder (2) umfasst einen schmalen öffentlich zugänglichen Strandstreifen einer Nehrung vor dem Zentrum von Heiligenhafen. Die Weißdünen und der Strand unterliegen hier Beeinträchtigungen aus der vorhandenen intensiven touristischen Nutzung sowie Veränderungen durch Küstenschutzanlagen (Steinpackungen, künstliche Deckwerke). Es besteht eine Genehmigung für die „Sondernutzung am Meeresstrand“ vom 18.08.2011. Diese beschreibt detailliert die erlaubten Nutzungs- und Pflegemaßnahmen. Im angrenzenden Hinterland befinden sich zahlreiche touristische Einrichtungen wie Parkplätze, Hafenanlagen, Hotels, Gasthäuser, Straßen und Wege von denen Einflüsse wie Licht, Lärm und Trittbelastung herrühren. Der schmale Küstenstreifen des Steinwarders wird direkt und indirekt durch die angrenzende Stadt Heiligenhafen stark überprägt. Natur-nahe ausgeprägte Vegetationsbestände mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten kommen lediglich in Relikten vor.

#### **Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsstudie der vorangegangenen Planungsebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplans**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 liegt vollständig außerhalb der Europäischen Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete). Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. 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 Wagriscen 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)

#### **Erneute vorhabenbezogene FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung**

Da sich die Hotelplanung im Vergleich zu der Untersuchung 2008 verändert hat, wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 die jetzige Planung erneut einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung unterzogen (vgl. Anlage 1). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde durch PRO REGIONE (2015) geprüft, ob Tatbestände erfüllt sind, die eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die Fachgutachter kommen zu dem Ergebnis, dass direkte oder indirekte (im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten bewirkte) erhebliche Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die angrenzenden europäischen Schutzgebiete selbst sowie die für diese festgelegten maßgeblichen Erhaltungsziele mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

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



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

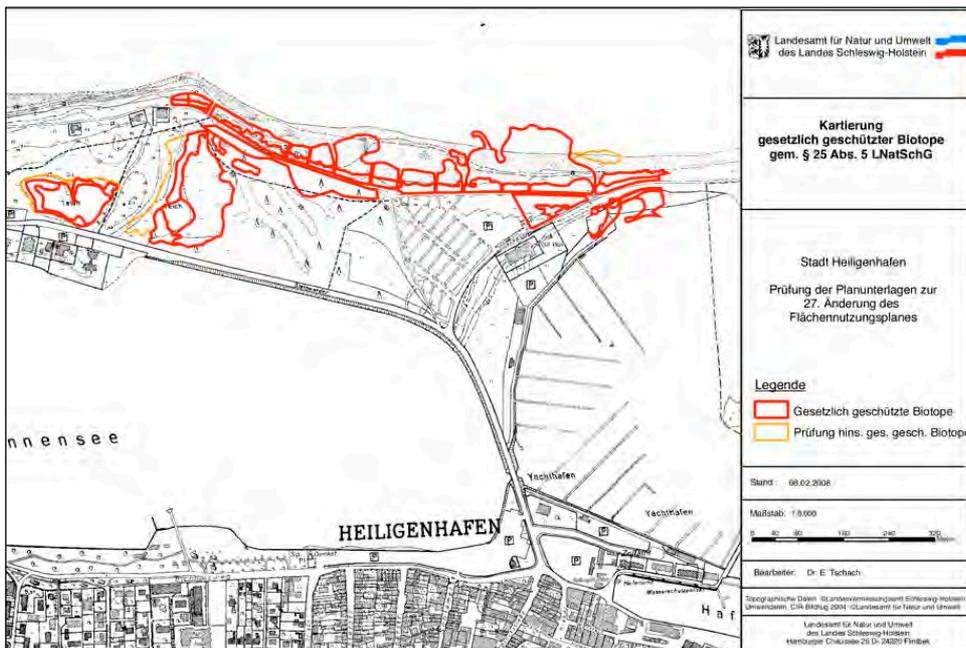
07.05.2015

### 1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

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

Im Zuge des Planverfahrens zur 27. Änderung des FNP erfolgte eine flächendeckende Kartierung der landseitigen Biotope im Planänderungsbereich, darunter auch der besonders geschützten Biotope. Für letztgenannte erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt. Gemäß des Bescheids vom 14.02.2008 sind nach Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans die in der nachfolgenden Abbildung markierten Flächen als gesetzlich geschützte Biotope zu beachten.

**Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Bescheid vom 14.02.2008)**



Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 ergibt sich daraus eine Beachtlichkeit von nach § 30 BNatSchG geschützten Strandwallbiotopen innerhalb des Plangeltungsbereiches südlich der Strandpromenade. Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich mit Küstendünen außerhalb des Plangebietes, nördlich der Strandpromenade (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotop innerhalb und benachbart zum Plangebiet**



Im Zeitraum von 2012 bis 2014 wurden im Bereich dieser Küstendünen und Strandwallbiotop in Abstimmung und mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde abschnittsweise Biotopaufwertungsmaßnahmen durchgeführt, die zukünftig als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht eingesetzt werden können (Schreiben vom 08.03.2012, Az.621-223-021-Tm).

Inhalt der Aufwertungsmaßnahmen war es, die vorhandenen Kartoffelrosenbestände zu roden und durch die Neuanpflanzung von Strandhafer wieder eine biototypische Vegetationsstruktur zu entwickeln. In den kommenden Jahren werden die Flächen weiterhin regelmäßig von auftretenden Nachaustrieben der Kartoffelrose befreit. Die Flächen sind durch Einzäunung vor Betreten geschützt.

Die Strandwallbiotop innerhalb des Plangebietes sollen durch die Planung berücksichtigt werden. Teilbereiche unmittelbar an der Strandpromenade, die nicht zum Vorhabengrundstück gehören, werden als öffentliche Grünflächen mit einer Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Teilbereiche, die innerhalb des Vorhabengebietes liegen, erfolgt eine Ausweisung als private Grünfläche, die ebenfalls zusätzlich mit einer Festlegung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. Dadurch wird auch hier die Erhaltung gewährleistet. Die geplante Hochwasserschutzwand auf dem Baugrundstück wird so verortet, dass sie in die geschützten Strandwallbiotop nicht eingreift. Darüber hinaus wird diese Hochwasserschutzwand eine bauliche Trennlinie der nutzbaren



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Hotel- und Hotelapartmentfreiflächen von den Biotopflächen bilden und dadurch deren Nutzung verhindern.

### 1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

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

Bei der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung ist zu beachten, dass gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, die Zugriffsverbote nur für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Da eine entsprechende Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 derzeit noch aussteht, hat es sich in der Genehmigungspraxis durchgesetzt, dass eine fachliche Prüfung der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG für folgende Gruppen zu erfolgen hat:

- Arten des-Anhangs IV der FFH-RL,
- europäische Vogelarten.

Zu beachten ist weiterhin, dass nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für entsprechende Eingriffe und Vorhaben kein Verstoß gegen einzelne Zugriffsverbote vorliegt, wenn

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten zwar betroffen sind, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aber im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt sowie
- das Fangen, Verletzen oder Töten (Zugriffsverbot Nr. 1) bei der oben genannten Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar ist und gleichzeitig die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte erhalten bleibt.

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 angefertigt (PRO REGIONE, 2015). Die Ergebnisse sind detailliert Anlage 2 zu entnehmen und werden im Kapitel 3. Umweltbericht zusammengefasst widergegeben.

#### **1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln, Weiden und Nadelbäumen innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist normalerweise ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes.

Nur ein Teil des vorhandenen Einzelbaumbestandes im Plangebiet fällt unter diese Regelung, da es sich bei einem Großteil der Bäume um Pappeln handelt.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung gemäß § 2 Abs. 7 nicht für Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes gelten.

Da im Zuge der Überplanung der Fläche, insbesondere durch die Gelände-Neumodellierung, der Gehölzbestand voraussichtlich vollständig beseitigt werden muss, erfolgt der Ausgleich dieses Eingriffs abschließend auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Festsetzung eines gebietsinternen Ausgleichs in Form von Neuanpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken. Ersatzpflanzungen im Rahmen des Baumfällantrages entfallen, weil dies ansonsten einem Doppel-Ausgleich gleichkäme.

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

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

#### **1.7.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser**

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

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von durchschnittlich etwa +1,50 m NHN auf. Lediglich die Seebrückenpromenade verfügt im Bereich des Seebrückenvorplatzes mit Höhen von etwa +4,10 m NHN über ein Niveau oberhalb der vom Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) benannten Hochwasserrisikogrenze von +3 m NN.

Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind gemäß in der Vergangenheit eingebrachter Stellungnahmen des LKN für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens des LKN die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN +3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN +3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN +3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,50 m.

Darüber hinaus empfiehlt das LKN der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

### 1.7.7 Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz

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

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

Gemäß § 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.

Die geplante Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 beachtet den Mindestabstand von 100 m zur Küstenlinie der Ostsee.

### 1.7.8 Wald

Die Gehölzbestände im Plangebiet westlich des bestehenden Parkplatzes 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 8: Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz auf dem Steinwarder**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

§ 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 Forstbehörde entscheidet über die Zulassung des mit der Umwandlung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Insofern schließt die Umwandlungsgenehmigung die Genehmigung der damit verbundenen Eingriffe ein.

Im Rahmen der 27. Änderung des FNP's wurde mit Schreiben vom 10.02.2011 von der unteren Forstbehörde bereits eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Für die notwendige Ersatzaufforstung wurde ein Verhältnis von 1 : 2 festgelegt.

**Abbildung 9: In Aussicht gestellte Waldumwandlungsfläche auf dem Steinwarder insgesamt im Rahmen der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen**



Zwischenzeitlich wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Waldumwandlung für die betroffene Waldfläche, die im Zuge der Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll, gestellt und durch das zuständige Forstamt mit Schreiben vom 19.02.2015 genehmigt (vgl. Anlage 3).

Dabei wurde beachtet, dass insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand

gemäß § 24 LWaldG ein Mindestabstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten ist (Waldschutzstreifen). Die konkrete Lage wurde anhand der festgesetzten Baugrenzen abgeleitet und überschreitet die Geltungsbereichsgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3. Der Waldschutzstreifen wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und der über den Geltungsbereich hinausgehende Flächenanteil ist in die Waldumwandlung einbezogen.

Im Zuge der Planung der Hotelanlage auf dem Steinwarder wird eine Waldfläche von 16.000 m<sup>2</sup> zuzüglich eines notwendigen Waldschutzstreifens von 2.146 m<sup>2</sup>, d.h. insgesamt eine Waldfläche von 18.146 m<sup>2</sup> überplant. Die Waldumwandlung ist inzwischen genehmigt. Der Nachweis einer Ersatzaufforstungsfläche im Waldersatzpool „Johannisthal 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Umfang von 36.292 m<sup>2</sup> ist Bestandteil der Genehmigung. Der Vorhabenträger hat den dafür erforderlichen Gestattungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz abgeschlossen (vgl. Anlage 4).

**Abbildung 10: Waldumwandlungsfläche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

## 2. Planinhalt und Abwägung

### 2.1 Planungsziele

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

Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

#### **Hotel in der Wertigkeit 4 Sterne, Teilbereich Beach Motel**

Westlich der Seebrückenpromenade soll das „Beach Motel Heiligenhafen“ entstehen, ein 3-4 Sterne Designhotel mit

- 115 Zimmern (276 Betten),
- Restaurant (ca. 230 Innensitzplätze/ ca. 100 Außensitzplätze),
- Beach-Lounge mit Bar (ca. 60 Innensitzplätze / ca. 30 Außensitzplätze),
- Lobby (ca. 50 Plätze),
- Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Fitness-, Wellness- und Spa- Bereich mit Saunen und einem Pool,
- den erforderlichen Nebenräumen,
- 1 Mitarbeiter- bzw. Betreiberwohnung,
- einer Shopfläche mit max. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (netto) integriert in den Hotelbereich im Erdgeschoss, die unter Hotelregie vermietet wird,
- 9 freistehenden Apartmentgebäuden mit 50 Hotelapartments unter Hotelvertrieb (200 Betten),
- einem Lake House für Tagungen, Veranstaltungen, Events und
- einem Regenwasserteich.

Weiterhin soll westlich der Seebrückenpromenade ein Shop- und Hotelapartmentgebäude entstehen mit

- bis zu 3 Shops mit max. 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss, die unter Hotelregie verbleiben und vermietet werden,
- 12 Hotelapartments unter Hotelvertrieb (40 Betten) im 1. und 2. OG und
- den erforderlichen Nebenräumen.

Zu den Planungen werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht sowie die interne Erschließung organisiert.

#### **Hotel in der Wertigkeit 3 Sterne, Teilbereich Bretterbude**

Östlich der Seebrückenpromenade soll das Hotel „Bretterbude“ Heiligenhafen entstehen, ein Lifestyle-Hotel mit

- 81 Zimmern (162 Betten),
- Restaurant (ca. 150 Innensitzplätze/ ca. 80 Außensitzplätze),
- Bar (ca. 35 Innensitzplätze/ ca. 30 Außensitzplätze),
- Lobby, Wohnzimmer (ca. 50 Plätze),
- Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Wellness- und Spa-Bereich mit Saunen und
- den erforderlichen Nebenräumen.

Weiterhin soll östlich der Seebrückenpromenade ein Shop- und Hotelapartmentgebäude entstehen mit

- einem Shop mit max. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss sowie
- 6 Hotelapartments unter Hotelvertrieb (24 Betten) im 1. und 2. OG.

Auch zu diesen Planungen werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht.

Der Vorhabenträger plant, einen Anteil von bis zu 12 Stellplätzen des Teilbereichs Bretterbude an Hotelgäste zu vergeben, die in ihren Autos übernachten (Standplätze für kleine Wohnmobile wie VW-Bullis, im Vorhaben bezeichnet als sog. „Bulliplätze“ für Surfervans integriert in den Hotelbetrieb). Diese sollen separate Sanitäreanlagen erhalten.

Für die 9 Hotelapartmentgebäude des Teilbereichs Beach Motel und für das Shop- und Hotelapartmentgebäude des Teilbereichs Bretterbude ist seitens des Vorhabenträgers ein Abverkauf und die Bildung von Teileigentum vorgesehen, wobei die Hotelapartments durch vertragliche Regelung im jeweiligen Hotelvertrieb verbleiben.

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Vorhabenbeschreibung**

### **2.2.1 Bebauung**

Die beiden Hotels bilden östlich und westlich des Seebrückenvorplatzes eine neue Raumkante zur Ostsee (vgl. nachfolgende Abb.). Entlang der Seebrückenpromenade wird die begleitende Bebauung vom Jachthafen her kommend fortgesetzt. Die Hotelapartmenthäuser des Beach Motels verteilen sich in lockerer Stellung auf dem westlichen Grundstück.

#### **Abbildung 11: Ansicht Nord der Hotels Beach Motel und Bretterbude**



#### **2.2.1.1 Bautypologie und Gestaltelemente**

Die Architektur der geplanten Bebauung ist angelehnt an Strandhaus- bzw. auch Hafenspeicherarchitektur mit Fassaden in Holz bzw. Holzoptik. Durch vorgesetzte Balkonanlagen und zurückgesetzte Treppenhäuser wird vor allem das Gebäude des Beach Motels mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert. Die Länge des Gebäudekörpers wird dadurch unterteilt und kleinteiliger wahrgenommen.

Als Hauptdachformen sind Walm-, Mansard- und Satteldächer vorgesehen, wobei die Balkonanlagen Satteldach- oder Walmdachgauben erhalten sollen. Teilweise erhalten die Hauptdächer sogenannte Dachhutzen mit Walm- oder Zeltdach, die haustechnische Aufbauten verdecken sollen. Für die Überdachung von Terrassen,



07.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

Balkonen, Dachhutzen u.ä. werden auch andere als die Hauptdachformen zulässig sein, wie bspw. Sattel- oder Pultdächer. Diese Nebendächer tragen ebenfalls zu einer Gliederung der Bebauung, diesmal in der Vertikalen, bei. Hierdurch erhalten die Gebäude in der Wahrnehmung eine geringere Höhe.

In den großzügigen Freianlagen des „Beach Motels Heiligenhafen“ soll die Entwicklung einer Dünentopografie und -bepflanzung den Bezug zum Strandumfeld herstellen.

### 2.2.1.2 Höhe und Geschossigkeit

Die Hotelbebauung wird sich zur Ostseeseite mit 3 Geschossen präsentieren (s. vorhergehende Abbildung), während sie zur Landseite mit 4 Geschossen ausgebildet wird. Dies erfolgt unter Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen dem Seebrückenvorplatz (ca. +4,10 m NHN) und dem anstehenden Gelände der beiden Hotelgrundstücke (derzeitig als Parkplätze ausgebildete Flächen) (im Durchschnitt ca. +1,14 m NHN). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dieses Prinzip.

**Abbildung 12: Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen der Seebrückenpromenade am Seebrückenvorplatz und dem Parkplatz am Beispiel des Hotels Bretterbude**



Die Geschosse mit Bezug zur Seebrückenpromenade werden als Erdgeschoss angesprochen. Die darunterliegenden Geschosse, die i.d.R. Bezug zu den Stellplätzen haben, werden als Untergeschosse angesprochen.

Das „Beach Motel Heiligenhafen“ vermittelt mit einem zur Seebrückenpromenade 2- bzw. zur abgewandten Seite 3-geschossig ausgebildeten Gebäudeteil zu den separat stehenden Shop-Gebäuden an der Seebrückenpromenade Ecke Graswarderweg, die wiederum 3-geschossig zur Seebrückenpromenade bzw. 4-geschossig zur entgegengesetzten, jeweiligen Stellplatzseite errichtet werden. Dabei werden die Untergeschosse aufgrund der Richtung Süden abfallenden Seebrückenpromenade und des damit abnehmenden Höhenunterschiedes tiefer liegen als das Stellplatzniveau.

Die Apartmentgebäude auf dem Hotelgrundstück „Beach Motel Heiligenhafen“ sollen 2-geschossig werden. Die Errichtung der Gebäude erfolgt auf Hügeln, die aufgeschüttet werden, um die Wohnnutzung auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Höhenniveau anzulegen.

Aufgrund der Hochwassergefahr werden alle Schlafräume erst ab einer Höhe von +3,50 m NHN zugelassen.

### 2.2.1.3 Ansichten, Schnitte und Grundrisse der geplanten Bebauung

Die folgenden Abbildungen der Architekturwerkstatt Thomas Ladehoff verdeutlichen mit Ansichten, Schnitten und Grundrissen die geplante Bebauung.

#### Hotel Beach Motel Heiligenhafen

#### Abbildung 13: Ansichten Hotel Beach Motel Heiligenhafen

Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht West





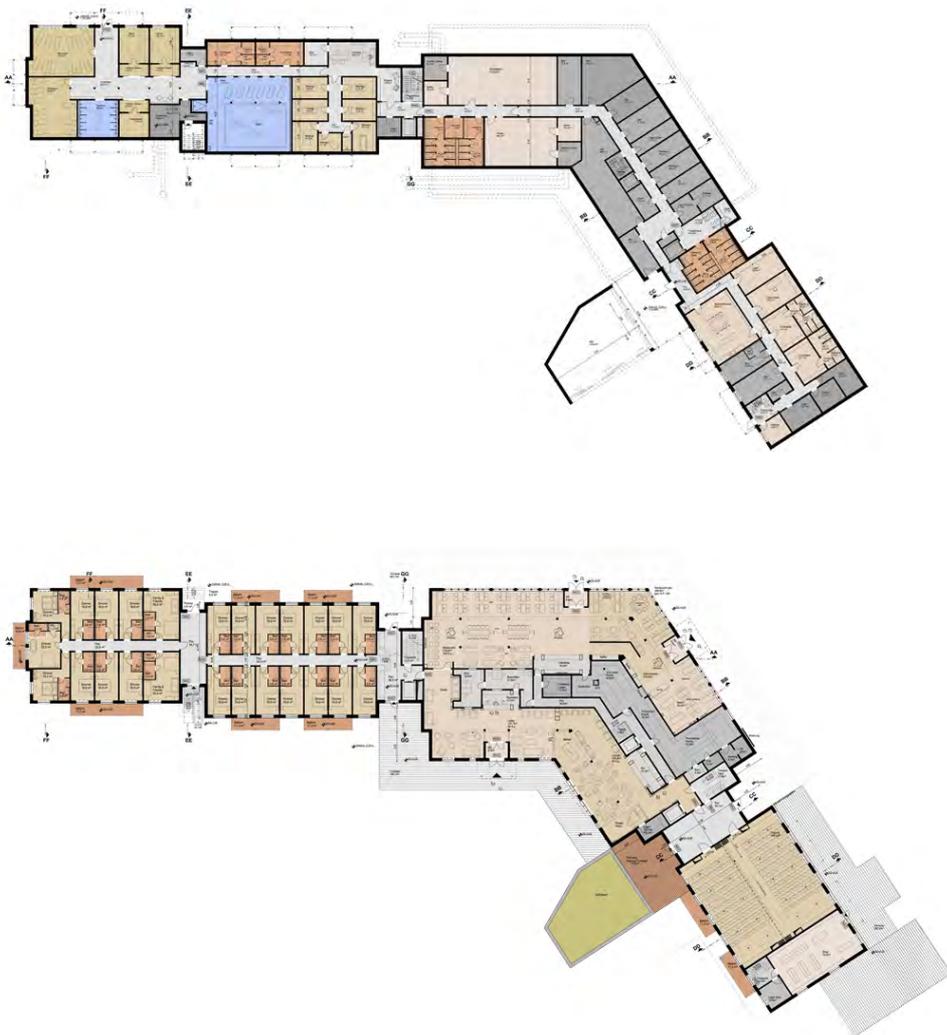
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

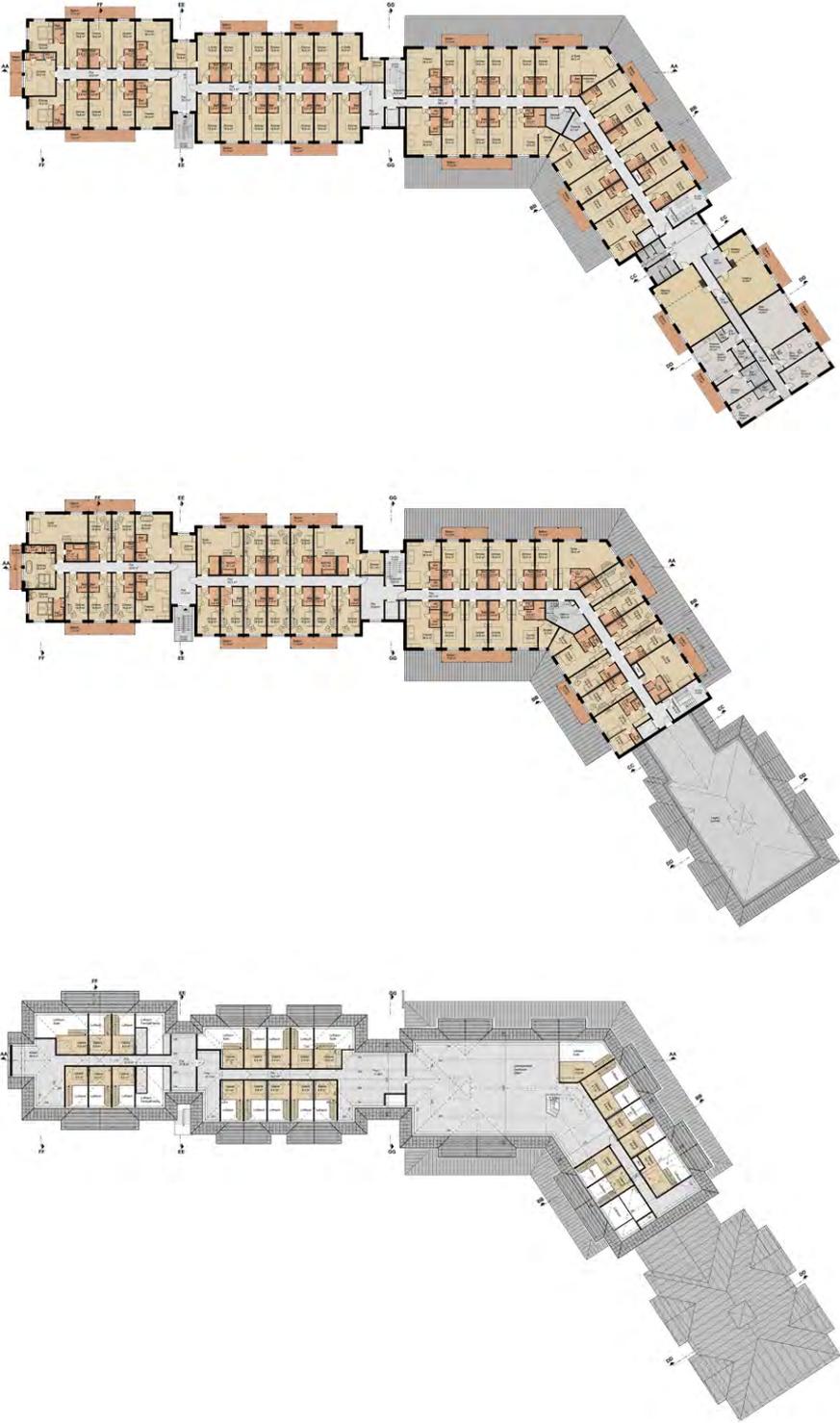
Abbildung 14: Schnitt Hotel Beach Motel Heiligenhafen



Abbildung 15: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Beach Motel Heiligenhafen



**Abbildung 16: Grundrisse 1. Obergeschoss (1.OG), 2. Obergeschoss (2.OG), Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Beach Motel Heiligenhafen**

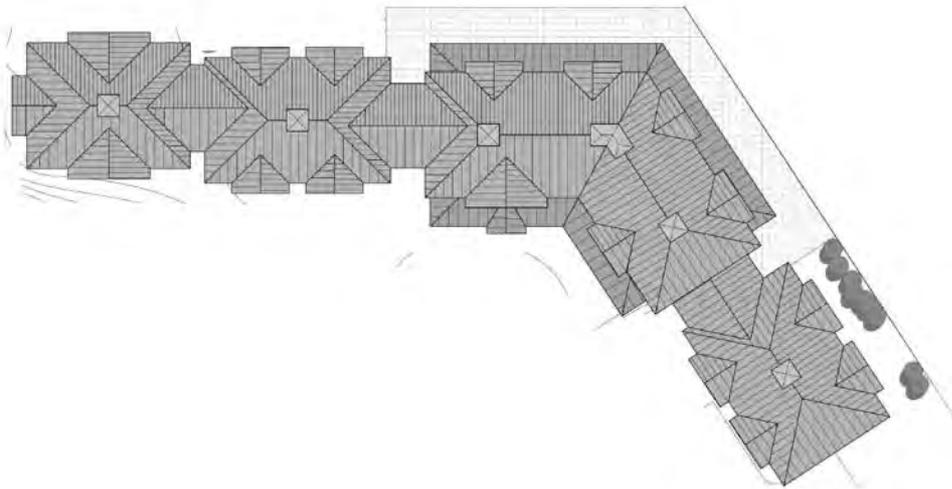




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

**Abbildung 17: Dachaufsicht Hotel Beach Motel Heiligenhafen**



**Abbildung 18: Visualisierung Hotel Beach Motel Heiligenhafen**



**Abbildung 19: Beispielfotos Beach Motel**

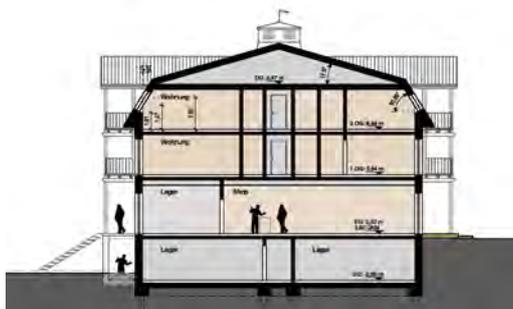


**Shopgebäude mit Hotelapartments Beach Motel Heiligenhafen**

**Abbildung 20: Ansichten Ost und Süd Shopgebäude Beach Motel**



**Abbildung 21: Schnitt Shopgebäude Beach Motel**





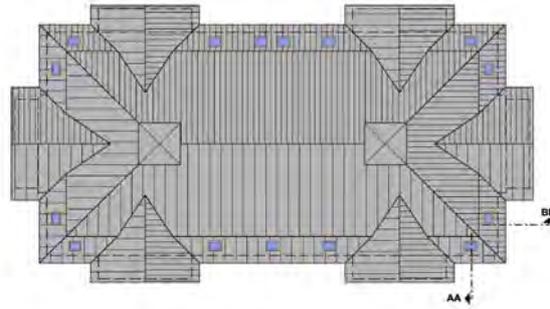
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 22: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2. OG/DG) Shopgebäude Beach Motel



**Abbildung 23: Dachaufsicht Shopgebäude Beach Motel**



**Abbildung 24: Beispielfotos Shopgebäude Beach Motel**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### Hotelapartments Beach Motel

Abbildung 25: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ E

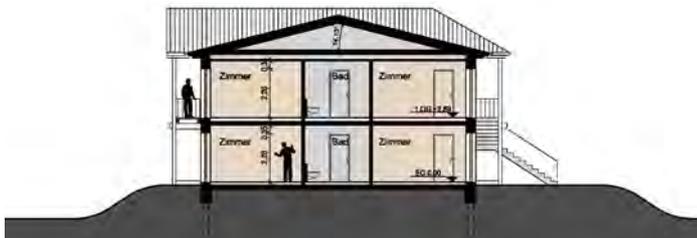
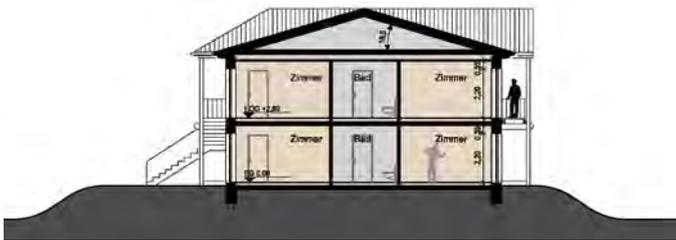


Abbildung 26: Ansichten Nord und Süd, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ F





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 27: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel Apartmentgebäude Typ G



Abbildung 28: Visualisierungen Beach Motel Apartmentgebäude





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### Lake House Beach Motel

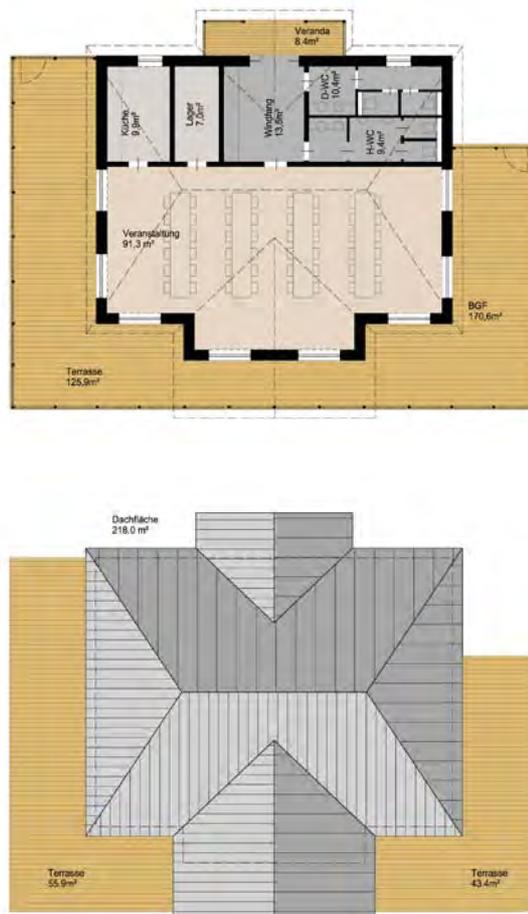
Abbildung 29: Ansichten Nordost, Südost und Südwest Lake House Beach Motel



Abbildung 30: Schnitt Lake House Beach Motel



Abbildung 31: Grundriss und Dachaufsicht Lake House Beach Motel





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

## Hotel Bretterbude

### Abbildung 32: Ansichten Hotel Bretterbude

Norden



Osten



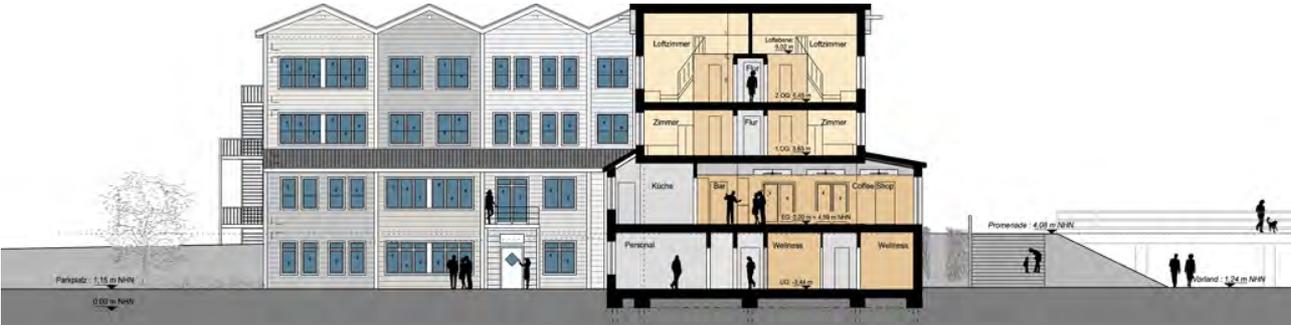
Süden



Westen



Abbildung 33: Schnitte Nord-Süd und Ost-West Hotel Bretterbude





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 34: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Bretterbude



Abbildung 35: Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2.OG) Hotel Bretterbude

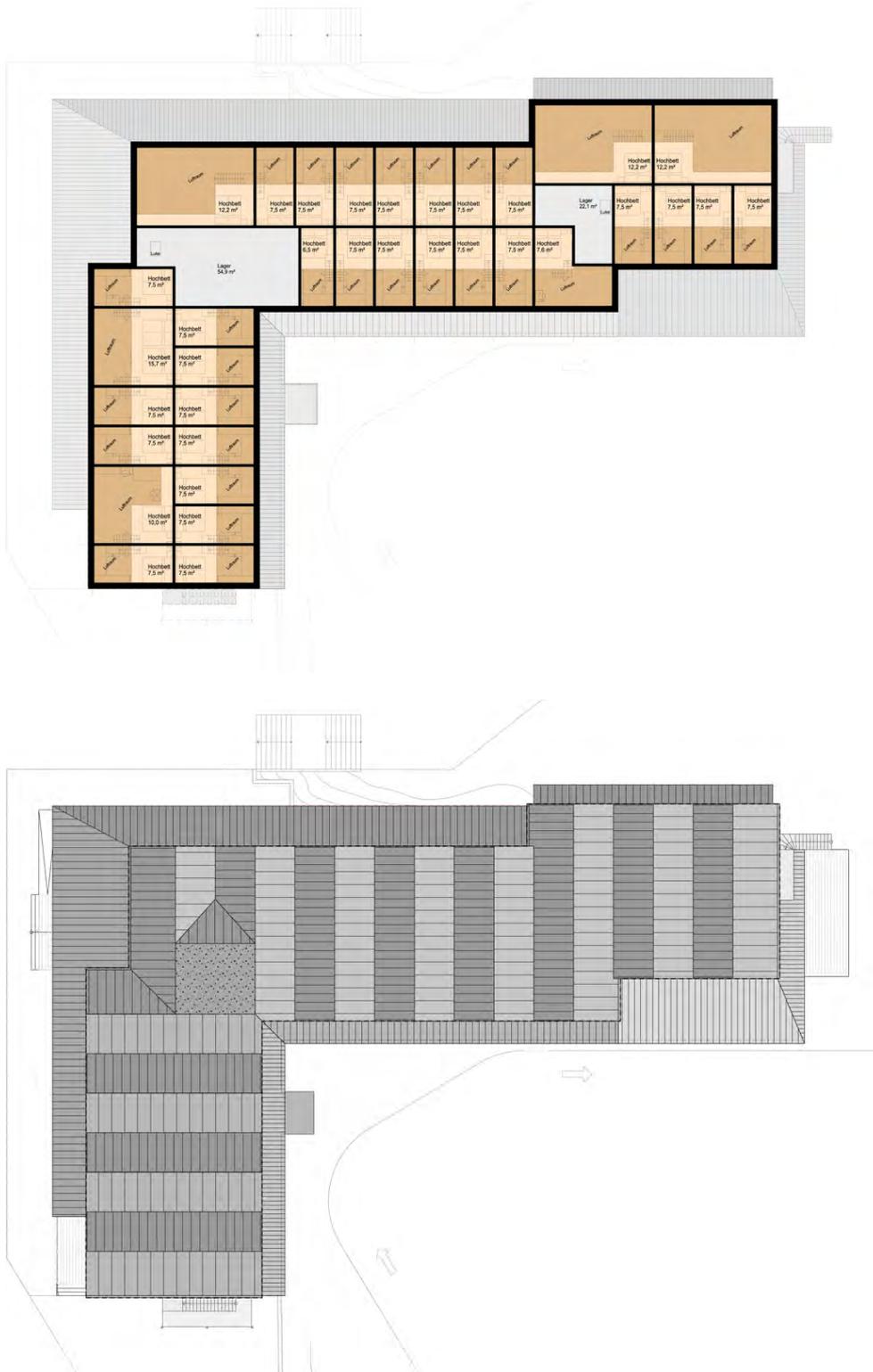




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 36: Grundriss Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Bretterbude und Dachaufsicht



**Abbildung 37: Visualisierung Hotel Bretterbude**



**Abbildung 38: Beispielfoto Hotel Bretterbude**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### Shopgebäude mit Hotelapartments Bretterbude

Abbildung 39: Ansichten Shopgebäude Bretterbude

Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Abbildung 40: Schnitte Shopgebäude Bretterbude



Abbildung 41: Grundrisse und Dachaufsicht Shopgebäude Bretterbude

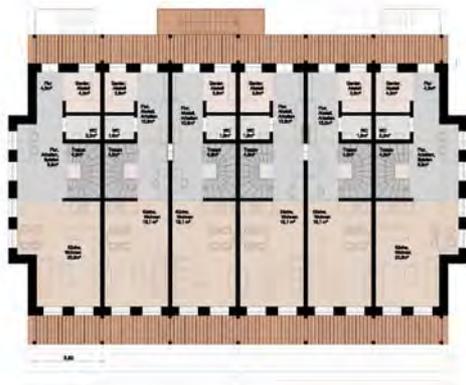
Untergeschoss



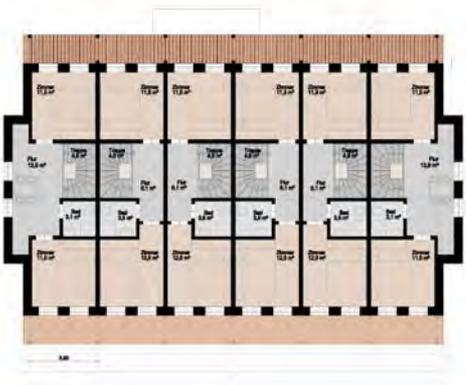
Erdgeschoss



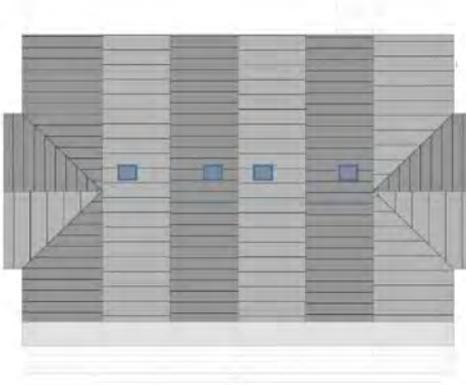
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachaufsicht





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

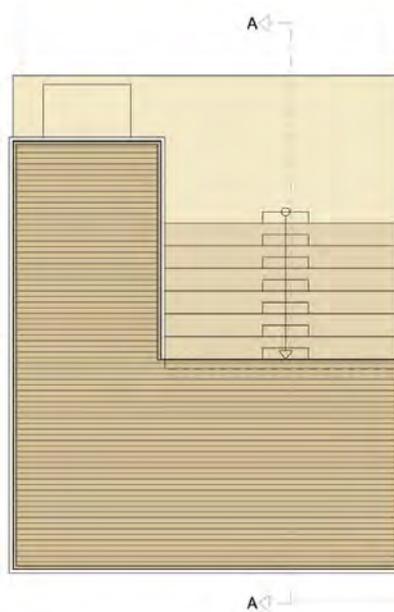
Abbildung 42: Schnitt, Grundriss und Dachaufsicht Sanitär Bulliplätze



Grundriss



Dachaufsicht



### 2.2.2 Geplante Beherbergungskapazitäten

Auf den Baugrundstücken östlich und westlich der Seebrückenpromenade sind folgende Anzahlen von Hotelzimmern/Betten bzw. Hotelapartments (WE)/ Betten vorgesehen:

	Anzahl Hotelzimmer	Anzahl Betten	Anzahl Hotelapartments	Anzahl Betten	Mögliche Kapazitäten gem. FNP
Bereich Bretterbude	81	162	6	24	ca.110 Zimmer, ca. 220 Betten; ca.12 WE, ca. 48 Betten
Bereich Beach Motel	115	276	62	240	ca. 140 Zimmer, ca. 280 Betten; ca. 53 WE, ca. 212 Betten
<b>SUMME</b>	<b>196</b>	<b>438</b>	<b>68</b>	<b>264</b>	<b>ca. 250 Zimmer, ca. 500 Betten ca. 65 WE, ca. 260 Betten</b>

Im Vergleich zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. grau hinterlegte Spalte der Aufstellung) werden die Angebote für Hotelapartments unter Hotelvertrieb in der Vorhabensplanung schwerpunktmäßig auf dem Areal des Beach Motels angeordnet und dafür Kapazitäten vom Areal Bretterbude verlagert.

Die Gegenüberstellung mit den in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans verankerten Kapazitäten zeigt, dass die Planung insgesamt den planungsrechtlich vorabgestimmten Rahmen für Hotelzimmer/Bettenkapazitäten bzw. Hotelapartments/Bettenkapazitäten einhält.

### 2.2.3 Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung der Hotelapartments

Die Hotels werden durch die „Beach Motel HH GmbH & Co. KG“ und die „Bretterbude GmbH & Co. KG“, jeweilige 100% Töchter der „Beach Motel SPO GmbH & Co. KG“ betrieben.

Die oben genannten Betreibergesellschaften sind auch allein für den Vertrieb der Hotelapartments im Vorhabengebiet zuständig und eingesetzt. Außerhalb einer geregelten Eigennutzung von 6 Wochen für die Käufer dieser Hotelapartments gehen diese in eine wechselnde Vermietung an Feriengäste und Besucher, welche durch eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreibung der Anlagen sicherstellt wird. Das jährlich zeitlich befristete Nutzungsrecht an den Immobilien wird Bestandteil der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern/ Eigentümerinnen der Hotelapartments.

Das Betreiberkonzept wird im Durchführungsvertrag geregelt und vertraglich fixiert (vgl. Anlage 5).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

#### **2.2.4 Geplante Shops mit Verkaufsflächen**

In der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Entwicklung von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsnutzfläche in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsangeboten zur Abrundung des Gesamtkonzeptes des „Marina-Resorts Heiligenhafen“ entlang der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade vorgesehen. Davon sind südlich des Graswarderweges 1.180 m<sup>2</sup> im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 beidseitig entlang der Seebrückenpromenade ausgewiesen. Weitere Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und nicht störendes maritimes Gewerbe werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 an der Jachthafenpromenade ausgewiesen, wo die Erlebnissegelmacherei entstehen soll.

Im Vorhabensbereich des „Beach Motels Heiligenhafen“ und des Hotels „Bretterbude“ sind beidseitig der Seebrückenpromenade weitere Einzelhandelsflächen für Shops und Läden vorgesehen, welche die Belebung und Attraktivierung entlang der Promenade bis zur Seebrücke fortsetzen sollen. Gemäß den unter Kap. 2.1 genannten Eckdaten werden insgesamt max. 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (netto) vorgesehen und sollen weitgehend durch den Hotelbetrieb vermietet werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen voraussichtlich nicht vollständig in Richtung Einzelhandel vergeben werden, sondern sich - wie auch bereits bei den zugelassenen Flächen in den Bereichen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 - andere Nutzer bspw. Dienstleistungsanbieter wie Jachtcharter- oder Fahrradverleihfirmen ansiedeln werden.

#### **2.2.5 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Steinwarderstraße und den Graswarderweg, die als öffentlich gewidmete Straßen vorhanden sind. Die geplanten Hotels und Shopgebäude grenzen mit ihren „Vorderseiten“ außerdem an die Seebrückenpromenade und sind von dieser Seite fußläufig erreichbar. Die Seebrückenpromenade bleibt uneingeschränkt öffentlich zugänglich und ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Zwischen dem Graswarderweg und der Seebrücke beinhaltet die Seebrückenpromenade daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

##### **2.2.5.1 Innere Erschließung**

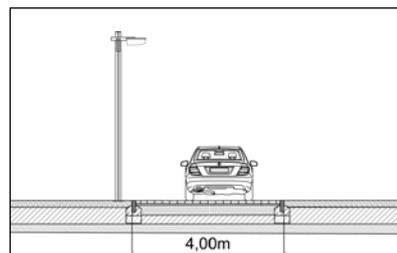
Die innere Erschließung der beiden Hotelgebäude sowie der Shopgebäude erfolgt über grundstückseigene Zufahrten, die an den Graswarderweg anbinden und parallel zur Seebrückenpromenade verlaufend die Gebäude von der „Rückseite“ erschließen. Während im Bereich Bretterbude die Zufahrten gemischt von Fahrzeugen und Fußgängern genutzt werden sollen, wird es im Bereich Beach Motel Heiligenhafen teilweise die Ausbildung separater Fußwege zu den Fahrbahnen geben.

Der Bereich Bretterbude wird mit einer Ringschließung und zwei getrennten Ein- und Ausfahrten ausgestattet und im Einrichtungsverkehr im Uhrzeigersinn erschlossen. Die Fahrbahnen werden 4,00 m breit ausgebildet und erlauben das Anfahren von Schrägstellplätzen. Zwischen den Senkrechtstellplätzen sind die Fahrbahnen 5,50 m breit und erlauben eine Nutzung in zwei Fahrtrichtungen. Die

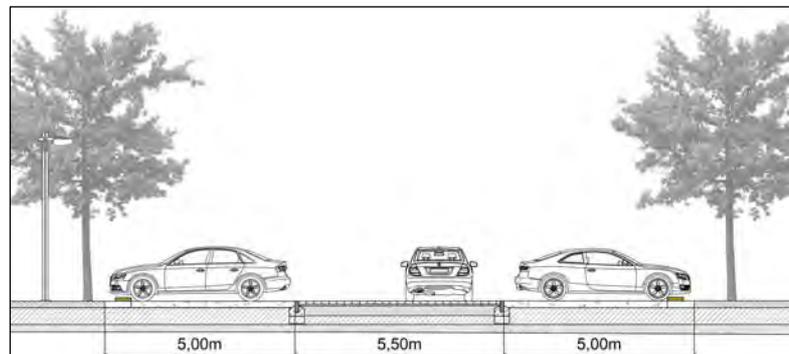
Ringerschließung wird gemeinsam genutzt für die Zufahrt zur Hotelrezeption, die Anfahrt zu den Stellplätzen, den Lieferverkehr sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die vorgesehenen Querschnitte.

**Abbildung 43: Private Erschließung 4,00 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung von Schrägstellplätzen Grundstück Bretterbude**



**Abbildung 44: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zur Andienung von Senkrechtstellplätzen der Grundstücke Bretterbude und Shopgebäude Beach Motel sowie zur Anlieferung Grundstück Beach Motel**



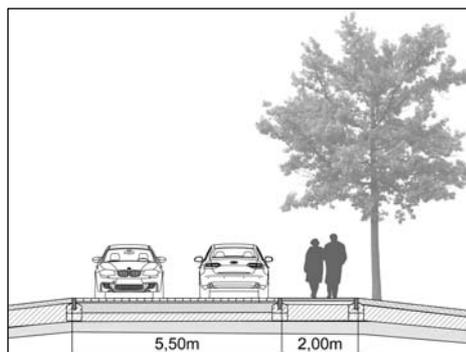
Der Bereich Beach Motel Heiligenhafen erhält zwei Zufahrten im Charakter von Stichstraßen mit Fahrbahnen von 5,50 m Breite und Zweirichtungsverkehr. Die eine Zufahrt dient zur Anlieferung des Hotels und Andienung des Shopgebäudes und bedient das Niveau der Untergeschosse. Die zweite, die Hauptzufahrt steigt auf das Niveau des Erdgeschosses des Hotels an und bildet eine Wendekehre vor der Rezeption und Lobby. Neben der Fahrbahn wird hier ebenengleich ein befestigter Gehweg von 2,00 m Breite vorgesehen, so dass die durch die Feuerwehr nutzbare Zufahrtbreite 7,50 m beträgt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

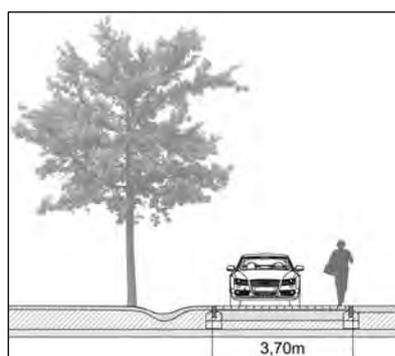
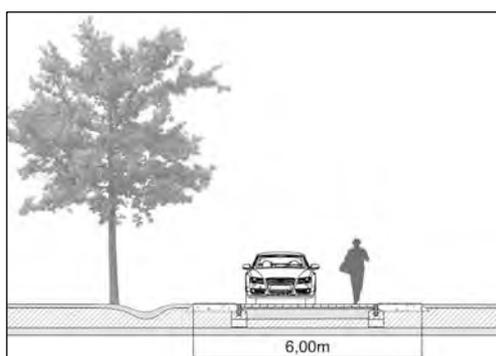
07.05.2015

**Abbildung 45: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zuzüglich Gehweg (ebenengleich) als Hauptzufahrt zum Beach Motel Heiligenhafen**



Von dieser Hauptzufahrt zweigt nahe des Graswarderweges die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Beach Motels Heiligenhafen ab. Kurz danach folgt ein weiterer Abzweig eines Zufahrtsweges zu den Hotelapartmentgebäuden. Dieser wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m angelegt, soll gemischt genutzt werden von Fahrzeugen und Fußgängern und erschließt diesen Grundstücksteil überwiegend im Zweirichtungsverkehr bis in den Westteil zu einem Wendehammer. Ein von diesem Fahrweg abzweigender Ringweg nach Süden wird 3,70 m breit ausgebildet und soll nur im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Die Wendehammer haben einen Durchmesser von mindestens 21,00 m und sind damit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nutzbar.

**Abbildung 46: Private Erschließung 6,00 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr und 3,70 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung der Hotelapartmentgebäude**



Mittels Schrankenregelung sollen bei beiden Grundstücken die Zufahrtsmöglichkeiten auf Hotel- und Restaurantgäste, Shopbetreiber, deren Kunden, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr beschränkt bleiben.

### 2.2.5.2 Ruhender Verkehr

Die Hotelanlagen erhalten großflächige Stellplatzanlagen, die jeweils parallel zum Graswarderweg angeordnet werden, also größtenteils an den Standorten, die auch heute bereits durch Parkplatzflächen belegt sind. Beim Bereich des Beach Motels

wird der zentrale Stellplatz durch eine breite Abpflanzung zum Graswarderweg abgeschirmt. Die Stellplatzanlagen sollen weiterhin durch Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gegliedert werden.

Beim Grundstück Beach Motel ist die zentrale Stellplatzanlage nahe des Graswarderweges für die Hotel- und Restaurantgäste vorgesehen, während den Apartmentgebäuden mit Hotelapartments auf dem Grundstück dezentral an den Gebäuden Stellplätze zugeordnet werden. Zusätzlich sind Stellplätze am Shopgebäude verortet.

Beim Grundstück Bretterbude werden die für die verschiedenen Nutzungen Hotel, Restaurant, Hotelapartments und Shop erforderlichen Stellplätze zentral zwischen den Gebäuden und dem Graswarderweg angeordnet.

Die Stellplätze liegen jeweils auf den Baugrundstücken und sind ebenerdig angeordnet. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze werden die folgenden Richtzahlen gemäß Anlage 1 des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein beachtet:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	1-2 je Wohnung
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40-50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 40-80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30-40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 je 80-150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 100-150 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8-12 Sitzplätze	1 je 4-8 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4-8 Sitzplätze	1 je 8-12 Sitzplätze
6.3	Hotels Für zugehörige Restaurationsbetriebe ist ein Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2 erforderlich.	1 je 2-6 Betten	1 je 20-30 Betten

Der Entwurf verortet folgende den jeweiligen Nutzungen zugeordnete Stellplatzangebote für Kraftfahrzeuge:

Hotel und Restaurant Beach Motel Heiligenhafen	149 Stellplätze
Hotel und Restaurant Bretterbude	66 Stellplätze
(davon sollen bis zu 12 als Bulliplätze an Surfervans vergeben werden können)	
Shop- und Hotelapartmentgebäude Beach Motel	21 Stellplätze
Shop- und Hotelapartmentgebäude Bretterbude	12 Stellplätze
Hotelapartmentgebäude	50 Stellplätze
<b>Summe</b>	<b>298 Stellplätze</b>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 2.2.5.3 Lieferverkehr

Der Lieferverkehr wird beim Hotel Beach Motel Heiligenhafen über eine eigene Zufahrt für Anlieferung geführt und damit von der Hauptzufahrt und dem Rezeptionsbereich getrennt. Beim Hotel Bretterbude erfolgt die Anlieferung aufgrund der geringen Grundstücksgröße über die gemeinsame Zufahrt zur Rezeption und zu den Stellplätzen.

Zum Lieferverkehr für die Hotels inklusive Gastronomie gehören regelmäßig und treten je Hotel auf:

Art des Verkehrs	Häufigkeit	Dauer	Größe des Fahrzeugs
Wäsche:	3 x wöchentlich	je 20 min	7,5 Tonner
Müll (Restmüll/Pappe):	2 x wöchentlich	je 5-10 min	Müllfahrzeug
Glasabfall:	1 x wöchentlich	5 min	PKW
Speisereste:	1 x wöchentlich	10 min	7,5 Tonner
Grosshandel (Citti)	4-5 x wöchentlich	5-15 min	7,5 Tonner
Obst & Gemüse	3 x wöchentlich	5-10 min	7,5 Tonner
Fischlieferant	3-4 x wöchentlich	10 min	7,5 Tonner/ Sprinter
Fleischlieferant	2-3 x wöchentlich	5-10 min	7,5 Tonner/ Sprinter
Getränkeliherant	3 x wöchentlich	10-15 min	7,5 Tonner
Wein- & Sektlieferung	2 x monatlich	10 min	Sprinter
Paketlieferung	4-5 x wöchentlich	5 min	Sprinter
Post	5-6 x wöchentlich	5 min	PKW
Heizungspaletts	1 x monatlich in den Wintermonaten		10 Tonner

### 2.2.6 Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser

Im Graswarderweg liegt eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Das Vorhabengebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Nach grober Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 10,5 Liter/Sek. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung noch detailliert ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt. Für die Anlage neuer Trinkwasserleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Verteilungsnetz privat bleibt.

#### Schmutzwasser

In der Steinwarderstraße ist eine Abwasserdruckrohrleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) vorhanden, an die der Vorhabensbereich „Beach Motel Heiligenhafen“ angeschlossen werden kann. Für den Vorhabensbereich „Bretterbude“ ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalvorstreckung aus dem Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 südlich des Graswarderweges möglich. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Schmutzwassermengen wurden neu berechnet

und auf 3,62 l/s für den Teilbereich Beach Motel und 1,35 l/s für den Teilbereich Bretterbude beziffert. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt. Für die Anlage neuer Schmutzwasserleitungen, erforderlichenfalls Pumpstationen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Ableitungsnetz privat bleibt.

### **Niederschlagswasser**

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden.

Für den Teilbereich Beach Motel Heiligenhafen westlich der Seebrückenpromenade werden folgende Behandlungsformen des Niederschlagswassers vorgesehen:

Neben den Dachflächen der Hotelbebauung, des Lake Houses, eines Apartmentgebäudes und des Shopgebäudes wird das normal verschmutzte Niederschlagswasser, welches auf tiefer liegenden Fahrflächen und Stellplätzen und der Hotelzufahrt des Beach Motel Grundstücks anfällt, über eine R-Kanalisation gesammelt, gelangt in einen Sandfangschacht und wird von dort zu einem Pumpwerk im Freigefälle geleitet. Die Druckrohrleitung des Regenwasserpumpwerks pumpt das Regenwasser in ein privates Regenrückhaltebecken (RRB) mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Fläche auf dem Grundstück. Der Einlaufbereich wird mit einer schwimmenden Tauchwand zum Rückhalt von Schwimmstoffen (Ölabscheidung) ausgestattet. Eine weitere Klärung erfolgt über Röhrichtzonen im Becken.

Die Böschungen und die Sohle des RRB sind mit einer Folie und zusätzlich mit einer Lehmschicht abgedichtet. Die Sohle ist auf Niveau -0,60 m NHN geplant. Das Regenrückhaltebecken wird eine ständige Wasserführung haben auf Niveau +1,60 m NHN. Der Überstaubereich beträgt 0,20 m, so dass der Höchstwasserstand bei +1,80 m NHN liegt. Am Auslauf des RRB ist ein Drosselbauwerk vorgesehen. Hier werden 4 l/s abgegeben. Das Wasser wird in eine benachbarte Sickermulde mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 15 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.

Für den locker bebauten Bereich der Hotelapartmentgebäude im Westen und Süden, deren Grundstücke aus Hochwasserschutzgründen geländemäßig aufgeschüttet werden, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrtswegen über Flächen- und Muldenversickerung vorgesehen. Die Geländeerhöhung sichert hierbei einen ausreichenden Grundwasserflurabstand ab.

Das Wasser wird in Sickermulden mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 10 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.

Als Behandlungsmaßnahmen sind Flächenversickerungen über durchlässige Beläge, auf einem mindestens 30 cm dicken, frostsicheren Oberbau (D5 gem. DWA - M 153) und dezentrale Muldenversickerung über mind. 10 cm bewachsenen Oberboden (D3 gem. DWA - M 153), vorgesehen, welche eine ausreichende Reinigungsleistung erzielen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Gemäß dem zum Bauvorhaben erstellten Baugrundgutachten (IGB 2014) liegen die ermittelten Grundwasserstände zwischen -0,03 m NHN und +0,39 m NHN. Es wird als höchster Grundwasserstand MHGW eine Höhe von +0,40 m NHN angenommen. Der gemäß DWA - A 138 geforderte Sickerwasserhorizont von größer/gleich 1,00 m wird bei einer Geländeanhebung auf mind. +1,70 m NHN auf den Stellplatzflächen und +1,90 m NHN auf den Erschließungsflächen eingehalten und auch bei parallel zu diesen angeordneten Versickerungsmulden mit einer Tiefe von bis zu 0,30 m immer noch beachtet.

Beim Teilbereich Bretterbude östlich der Seebrückenpromenade ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und des nicht ausreichenden Abstandes zum Grundwasser eine Abführung über RW-Kanalisation geplant. Hier werden Dachflächen, Fahrflächen und Stellplätze vollständig über eine R-Kanalisation gesammelt und mittels Pumpwerk an die geplante Regenwasserleitung im Graswarderweg angeschlossen.

In der Straße ist ein Regenwasserbehandlungsschacht vorgesehen, der ausreichend dimensioniert ist, um auch die Behandlung der Fläche des Hotels Bretterbude zu leisten. Die Regenwasserleitung führt über das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in das Oberflächengewässer des Jachthafens.

#### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Im Graswarderweg liegen eine Niederspannungs- und eine Mittelspannungsleitung. Im Vorhabengebiet ist an der Kreuzung Steinwarderstraße/ Graswarderweg ein Trafo vorhanden. Das Vorhabengebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger ist auch eine Verlegung dieses Trafs in den Bereich der Stellplatzanlage des Hotels Beach Motel vorgesehen. Nach grober Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 693 kVA. Für die Anlage neuer Stromleitungen, erforderlichenfalls kundeneigener Trafos und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Der Strombedarf soll dabei auch aus einem hoteleigenen BHKW gedeckt werden (s. Gas, Wärmekonzept). Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Verteilungsnetz privat bleibt.

#### **Gasversorgung, Wärmekonzept**

In der Steinwarderstraße und dem Graswarderweg (bis Höhe ehemaliges Gillhus) sind neue Gasleitungen durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Vorhabengebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Nach grober Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 800 KW. Insbesondere die Wärmeversorgung der Hotelanlagen soll durch Gas in einer hoteleigenen, zentralen Heizanlage mit BHKW erfolgen, die eventuell auch mit Holzpellets betrieben werden soll. Von dieser zentralen Anlage aus sollen für beiden Vorhabensteilbereiche Warmwasser und Fernwärme bereitgestellt werden. Daneben werden voraussichtlich die Restaurantküchen Gasanschlüsse zum Kochen erhalten. Für die Hotelapartments ist dies nicht vorgesehen. Für die Verlegung neuer Gasleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Die Verlegung eines Fernwärmeleitungssystems erfolgt in eigener Verantwortung des Vorhabenträgers und bleibt privat.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Graswarderweg ist ein Informationskabel der TELEKOM vorhanden. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt.

### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss im Umkreis von 300 m erfolgen. (Erlass IM vom 30.08.2010). Die Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden stellt die Mindestmenge dar, die unabhängig von eventuell notwendigen weiteren Löschwassereinrichtungen in den Gebäuden sicherzustellen ist.

Die Löschwasserversorgung wird einerseits aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m sichergestellt. Nach mdl. Auskunft des ZVO können am Hydrant der Kreuzung Steinwarderstraße/Graswarderweg 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiterhin werden auf den Vorhabengrundstücken 2 Löschwasserentnahmestellen in Form von Löschwasserbrunnen im Bereich des Wendehammers im Westen sowie im Bereich der Stellplatzanlage Bretterbude im Osten mit einer Kapazität von jeweils 48 m<sup>3</sup>/h über 3 Stunden angelegt, welche 50 % des erforderlichen Löschwasserbedarfs in 150 m sicherstellen.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurden weiterhin folgende Aspekte in der Planung berücksichtigt:

Die rettungstechnische Erschließung der Gebäude wird durch die Ausweisung von Fahrrechten auf den Zufahrtswegen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert.

Die Hauptzufahrt zum Beach Motel wird mit 7,50 m Breite ausgewiesen (5,50 m Fahrbahn zuzüglich 2,00 m Gehweg, ebenengleich angelegt).

Um vom Gegenverkehr unabhängige Zufahrten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen, wird westlich der Seebrückenpromenade der Hauptfahrweg zu den Hotelapartmentgebäuden im Westen auf 6,00 m verbreitert und eine Nutzung im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Die südliche Umfahrung zu den Hotelapartmentgebäuden verbleibt in einer Breite von 3,70 m und im Einrichtungsverkehr.

Im Bereich östlich der Seebrückenpromenade wird die höher liegende Zufahrt vom Graswarderweg als Feuerwehrezufahrt bis an das Hotel heran und parallel zum Nordflügel mit mind. 3 m Gebäudeabstand geführt. Die Einbahnregelung wird daher geändert und im Uhrzeigersinn ausgewiesen. Die Doppelnutzung der Feuerwehrezufahrt mit anderen Fahrzeugen ist hier aufgrund der geringeren Entfernungen zum Hotelgebäude vertretbar, auch weil eine weitere Feuerwehrezufahrt über die Seebrückenpromenade gegeben ist.

Die Entwurfsplanung berücksichtigt Aufweitungen im Zuge von Kurven und Einmündungen gemäß der Schleppradien von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend der DIN 14090.

Entsprechend § 5 Abs. 1 LBO wird von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden geschaffen; zu anderen Gebäuden wird er geschaffen, wenn der zweite Rettungs-



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

weg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, wird anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt geschaffen.

Die für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 gekennzeichnet werden, werden so befestigt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr außerhalb des Gebäudes werden beschildert, so dass sie nicht zugestellt oder durch abgestellte Gegenstände blockiert werden.

Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr werden geradlinig und mindestens 1,25 m breit ausgebildet. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m.

Die geplanten Gebäude werden von allen Seiten für die Einsatzkräfte der Feuerwehr fußläufig zugänglich sein. Zaunanlagen von eingefriedeten Bereichen werden Türen mit einer Feuerweherschließung haben, sodass diese Bereiche für die Einsatzkräfte der Feuerwehr zugänglich sind.

#### Abbildung 47: Durch Feuerwehr befahrbare Erschließungsflächen



Nach § 29 Abs. 3 LBO müssen Oberflächen von Außenwänden bzw. Außenwandbekleidungen einschließlich Dämmstoffe schwer entflammbar sein.

Die Fassaden der Gebäude im Vorhabengebiet östlich der Seebrückenpromenade (Bereich Bretterbude) sollen mit Echtholz als Vorhangfassade verkleidet werden. Für die Gebäude stellt es eine Abweichung von § 29 Abs. 3 der LBO dar, für die ein Antrag auf Genehmigung einer Erleichterung gestellt wird.

Bedenken wegen des Brandschutzes an der beschriebenen Ausführung bestehen nicht, da die Bekleidung aus Echtholz besteht, was zum einen bedeutet, dass der Zündpunkt erst bei über 340°C (z.B. Fichte) liegt und weiterhin im Brandfall die bildende Kohle eine isolierende Wirkung bildet. Des Weiteren wird im Hotel eine flächendeckende, automatische Brandmeldeanlage vorhanden sein, über die zum einen die anwesenden Personen frühzeitig alarmiert werden und das Gebäude ebenso frühzeitig verlassen können, zum anderen die Feuerwehr frühzeitig alarmiert wird und Löschmaßnahmen einleiten kann. Weiterhin wird die hinterlüftete Fassade durch Brandriegel in kleinzellige Bereiche unterteilt, sodass eine Brandausbreitung über den Hohlraum verhindert wird.

### **Müllentsorgung**

Nahe des Graswarderweges werden zwei Müllsammelplätze eingerichtet (jeweils einer östlich und westlich der Seebrückenpromenade), auf denen am Tag der Abholung der Müll zur Abholung bereitgestellt wird. An den übrigen Tagen erfolgt die Sammlung und Verwahrung des Mülls dezentral im Vorhabensbereich, teilweise in extra dafür vorgesehenen Räumen in den Untergeschossen (Shopgebäude) oder in abgeschirmten Lagerbereichen (Hotels) oder kleinen Müllstandorten (Hotelapartmentgebäude). Die privaten Zufahrten auf den Vorhabengrundstücken sollen nach Wunsch des Hotelbetreibers nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden.

### **2.2.7 Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seines Geländeniveaus, welches überwiegend unter +3,00 m NHN liegt, überschwemmungsgefährdet und gehört zu den Gebieten mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser.

Im Einzelnen sind durch den Vorhabenträger folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Einhaltung von Grundsatzbedingungen**

- Der Hochwasserschutz für die Hotelanlagen kann auf +2,50 m über NHN ausgelegt werden.
- Private Zufahrten innerhalb des geschützten Vorhabengebietes, die niedriger als +2,50 m über NHN verlaufen, sind mit mobilen Dammbalkenverschlüssen zu den unter dem Niveau von +2,50 m NHN liegenden öffentlichen Verkehrswegen zu sichern.
- Fußböden der Räume für gewerbliche Nutzung sind, wenn Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden, von +1,15 m über NHN und tiefer möglich.



07.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

- Fußböden der Räume für Schlafzwecke dürfen nur auf mindestens +3,50 m über NHN angeordnet werden.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik innerhalb des HWS gesicherten Baugebietes, wenn diese unter dem Niveau von +2,50 m über NHN liegen, sind mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Die Wahl der HWS Anlagen sind nach dem Stand der Technik so auszulegen, dass durch einfache Bedienungen eine schnelle Sicherung der Gesamtanlage gewährleistet werden kann.

#### **Geplante Hochwasserschutzanlagen Bereich Bretterbude**

Auf der Ostseite von der Seebrückenpromenade zwischen Graswarderweg und Strandpromenade sind folgende HWS-Einrichtungen geplant.

##### Nordseite

Im Anschluss an die vorhandene Treppenanlage wird im Geländeverlauf eine Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN in die vorhandene Treppenanlage bei +2,50 m NHN einbinden und zum Teil überschüttet hergestellt.

##### Ostseite

Zwischen Bretterbudengrundstück und der östlich angrenzenden geschützten Biotopfläche wird eine HWS-Wand als Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN hergestellt und das Gelände, welches auf ca. +1,15 m bis +1,50 m NHN liegt, gesichert. Die optische Verkleidung dieser Wand erfolgt durch eine Bepflanzung.

##### Südseite

Der HWS-Abschluss zur tiefliegenden Straße Graswarder wird ebenfalls durch eine HWS-Wand als Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN gesichert. Der Anschluss an den Damm der Seebrückenpromenade ist beachtet. Im Bereich dieser Wand sind an zwei Zufahrten mobile Dammbalkenverschlüsse vorgesehen.

#### **Geplante Hochwasserschutzanlagen Bereich Beach Motel**

Auf der Westseite von der Seebrückenpromenade zwischen Graswarderweg, Strandpromenade und Steinwarderstraße sind folgende HWS-Einrichtungen geplant.

##### Nordseite

Die Hochwasserschutzwand aus Winkelstützwand wird in die vorhandene Seebrückenrampe einbinden, beginnend mit einer Höhe von +2,50 m NHN und bis zu einer Höhe von +4,25 m NHN geführt, da in diesem Bereich die HWS Wand als Abschluss einer Hotelterrasse dient.

Im westlichen Abschnitt wird im Geländeverlauf eine freistehende Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN zum Teil überschüttet hergestellt. Der Verlauf berücksichtigt die vorhandenen Strandwallbiotope und berührt diese nicht.

#### Westseite

Zwischen der Nordsicherung und der im Süden anschließenden öffentliche HWS-Sicherung durch die Steinwarderstraße wird entlang der Westgrenze des Hotelgrundstücks und in Fortsetzung um den neu hergestellten Parkplatz Steinwarder eine zum Teil überschüttete Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN hergestellt. Der Zugang vom öffentlichen Parkplatz zum Strand wird mit einem mobilen Dammbalkenverschluss gesichert. Für den Fortsetzungsabschnitt um den Parkplatz Steinwarder hat der Grundstückseigentümer, die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, sein Einverständnis gegeben.

#### Südseite

Im Bereich der Steinwarderstraße schließt diese Winkelstützwand an die öffentliche HWS-Einrichtung, die parallel zur Steinwarderstraße als HWS-Damm ausgebildet ist, an. Dieser Damm erfüllt dort die HWS-Sicherung für das Planungsgebiet.

#### Südostseite und Ostseite

Hier ist zum tiefliegenden Graswarderweg kein Hochwasserschutz vorgesehen, da im Osten an die hochwassersichere Seebrückenpromenade angeschlossen wird und auf der Südostseite der tiefliegende Graswarderweg durch die benachbarten Hochwasserschutzanlagen des Bauvorhabens Primus Strand Resort gesichert ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf der privaten Hochwasserschutzanlage für das Vorhabengebiet.

**Abbildung 48: Geplante Hochwasserschutzlösung für das Vorhabengebiet**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 2.2.8 Geländemodellierung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um zu gewährleisten, dass die Hotelapartmentgebäude die vorangehend beschriebene Hochwasserschutzauflage einhalten, Schlafräume erst auf mindestens +3,50 m NHN anzuordnen, werden im westlichen Vorhabengebiet Aufschüttungen vorgenommen und das Gelände mit an Dünen angelehnten Erhebungen und Hügeln modelliert. Die Geländeneigungen beachten dabei mindestens Böschungsverhältnisse von 1 : 3. Während die Gebäude auf den Hochpunkten errichtet werden, verläuft der Zufahrtsweg zu den Hotelapartmentgebäuden dazwischen niedriger und liegt auf einem zum Bestand lediglich leicht erhöhten Niveau von +1,90 m bis +2,10 m NHN. Weiterhin werden in diesem Bereich Versickerungsmulden angelegt und tragen zur Gestaltung der Geländeform bei.

Im Bereich des Hotels Beach Motel Heiligenhafen erfolgt eine Aufschüttung für die Hotelzufahrt, die vom Graswarderweg abzweigend von etwa +1,30 m NHN auf +3,60 m NHN ansteigt. Dadurch wird die Rezeption im Hotel-Erdgeschoss (= Niveau Seebrückenpromenade) angebunden. Der Anstieg der Zufahrt gegenüber dem umgebenden Gelände wird seitlich weitgehend durch Böschungen im Verhältnis von mindestens 1 : 3 abgefangen und gestaltet. Das Untergeschoss des westlichen Hotelflügels, das auf dem vorhandenen Geländeniveau des Parkplatzes errichtet wird (ca. +1,25 m NHN), verschwindet teilweise unter diesen Geländeaufschüttungen. Die östliche Böschung entlang der Zufahrt fällt zur parallel verlaufenden Hotelanlieferung ab und wird teilweise am Fuß durch eine Stützwand abgefangen. Diese Böschung soll dichter mit Gehölzen bepflanzt werden, um den Anlieferungsbereich abzuschirmen.

Südlich des Hotels Beach Motel Heiligenhafen wird ein Regenwasserteich mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Fläche und einer Tiefe bis -0,60 m NHN ausgehoben, mit Folie gegen den Untergrund abgedichtet und naturnah gestaltet und bepflanzt.

Die großflächige Stellplatzanlage des Hotels Beach Motel Heiligenhafen wird durch breite Abpflanzungstreifen eingefasst und dadurch vom Graswarderweg und der Steinwarderstraße sowie von der benachbarten Ferienhausbebauung des Primus Strand Resort zurückgesetzt. Diese Abpflanzungstreifen werden ebenfalls als dünenähnliche Erhebungen modelliert und sollen den Strandbezug der Hotelanlage durch Dünenbepflanzung mit Strandhafer und Einzelgehölzen an dieser prominenten Stelle verdeutlichen.

Insbesondere die Freiflächen um die lockere Bebauung der Hotelapartmentgebäude sollen durch Dünenvegetation mit Strandhaferbepflanzung gestaltet werden.

Im östlichen Bereich Bretterbude wird zwischen den Gebäuden entlang der Seebrückenpromenade eine platzartige Aufweitung der Seebrückenpromenade durch Geländeaufschüttung geplant. Dieser Platzbereich wird durch eine Stützwand zum tiefer liegenden Stellplatzbereich abgefangen und ist über eine Treppenanlage mit dem unteren Niveau verbunden. Die übrigen Flächen dieses Vorhabenteils verbleiben ungefähr auf dem heutigen Ausgangsniveau.

Während die großflächigen Stellplatzanlagen eine gliedernde Bepflanzung mit Bäumen erhalten, werden auf den übrigen Grundstücksfreiflächen Baumanpflanzungen mit lockerer und landschaftlich geprägter Verteilung integriert. Insbesondere zu der westlich benachbarten Stellplatz- und Parkplatzanlage werden Ge-

hölzanpflanzungen zur Abschirmung dieser Anlagen entlang der Grundstücksrandbereiche etwas verdichtet.

### 2.2.9 Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.

**Abbildung 49: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 04.02.2015)**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### **2.2.10 Verlagerung vorhandener Nutzungen**

Für die öffentlichen Parkplätze, die im Bereich des Vorhabengebietes überplant werden, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 84 ein Ersatzstandort planungsrechtlich auf dem Steinwarder vorbereitet und im Jahr 2014 baulich realisiert.

Für die Verlagerung des Reisemobilstellplatzes wird parallel eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (Nordweide) aufgestellt, so dass diese Nutzung einen Ersatzstandort am südwestlichen Rand des Binnensees zwischen Ferienpark und AMEOS-Klinik erhält.

## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung von Sondergebieten geregelt.

#### **S01 „Hotel“**

Die Baufelder der Hotels werden als Sondergebiete S01 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung definiert. Sie dienen dem Betrieb von Hotels zur Fremdenbeherbergung mit gastronomischem Angebot.

Neben Hotels mit Hotelzimmern, Lobby, Aufenthaltsräumen und den zugehörigen Nebenanlagen wie Rezeption, Backstage-Office und Lagerräumen sind gastronomische Anlagen wie Restaurants oder Bars, Sport- und Gesundheitsangebote im Rahmen des Hotelbetriebs wie bspw. Fitness-, Wellness- oder Spa-Bereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume im Rahmen des Hotelbetriebs zulässig. Auch Personalräume gehören zum Hotelbetrieb. Weiterhin wird, beschränkt auf den Teilbereich Hotel Beach Motel (S01A), eine Betreiberwohnung zugelassen.

Beschränkt auf den Teilbereich Hotel Beach Motel (S01A) werden auch Läden mit touristischem, wassersportlichem oder maritimem Bezug oder zur Strandversorgung bis zu einer bestimmten Flächengröße zugelassen. Die Zulassung von Läden an der Seebrückenpromenade dient neben der Schaffung gastronomischer Angebote der Steigerung der Attraktivität und Versorgungsqualität der Hauptbesucherschse zur Seebrücke. Gleichzeitig wird das Spektrum der Verkaufs- und Dienstleistungsangebote durch das Bezugsspektrum eingegrenzt auf bspw. Surf-/ Kite-/ Segelsportequipment, Jacht-Charter, Fahrradverleih, Strand- und Badeuntensilien, Souvenirverkauf, u.ä.. Weiterhin wird die Nutzung auf der Erdgeschossenebene mit Bezug zur Seebrückenpromenade lokalisiert, weil die Geschäfte von dort für Besucher zugänglich sein sollen.

Beschränkt auf den Teilbereich Hotel Bretterbude (S01B) sind auch 12 Standplätze für kleine Wohnmobile, die sogenannten „Bulliplätze“ (Surfervans, insbesondere alte VW-Bullis) sowie separate Sanitäreanlagen für diese Standplätze, Wassersportler und auch zur Strandversorgung zulässig. Dies dient der Aufstellung und Schaffung eines separaten Angebotes mit WC-Anlagen, Duschen und Trockenraum für Wassersportler, die als Gäste beim Hotel Bretterbude in ihren Vans auf den sogenannten „Bulliplätzen“ übernachten, aber auch für die Schaffung eines öffentlichen WC-Angebotes in Strandnähe. Diese Anlagen sollen in dauerhaft installierten, holzverkleideten Containern bzw. eigenständigen Gebäuden mit Holzverkleidung untergebracht werden.

Auch bauliche Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen, werden explizit zugelassen.

Für die Hotelzimmer ist der Einbau von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstigen Kochgelegenheiten unzulässig. Dies verhindert eine Umnutzung von Hotelzimmern in Richtung Hotelapartments.



07.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

Durch die Regelung, dass die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, wird eine wichtige Empfehlung zum Schutz vor Hochwassergefahren im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit von Menschen beachtet.

### **S02 „Hotelapartments und Handel“**

Die Baufelder der Shopgebäude mit Hotelapartments beidseitig der Seebrückenpromenade nahe des Graswarderweges werden als Sondergebiete S02 mit der Zweckbestimmung „Hotelapartments und Handel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung definiert. Sie dienen der Fremdenbeherbergung und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und/oder mit touristischem, wassersportlichem und maritimem Bezug.

In den sogenannten „Shopgebäuden“ beidseitig der Seebrückenpromenade sind Hotelapartments zugelassen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen und durch eines der beiden Hotels betrieben werden. Durch die Regelung, dass bei den Hotelapartments die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, wird eine wichtige Empfehlung zum Schutz vor Hochwassergefahren im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit von Menschen beachtet.

Weiterhin werden neben den Hotelapartments in den Obergeschossen, vorwiegend im Erdgeschoss mit Bezug zur Seebrückenpromenade Läden bis zu einer bestimmten Flächengröße (Verkaufsfläche (netto)) oder Geschäfts-/ Büroräume für Dienstleistungsanbieter mit touristischem, wassersportlichem oder maritimem Bezug oder zur Strandversorgung zugelassen. Dadurch soll die Zone entlang der Seebrückenpromenade durch Geschäfte für die flanierenden Besucher an Attraktivität gewinnen. Das Bezugsspektrum grenzt wie bereits oben dargelegt die Art der Läden und Geschäfte ein. Räume für Dienstleistungsanbieter dürfen im Erd- und Untergeschoss untergebracht werden. Läden, d.h. die Hauptnutzfläche der Verkaufsräume, dürfen nur im Erdgeschoss untergebracht werden. Nebenräume wie Lager- oder Büroräume der Läden dürfen auch im Untergeschoss untergebracht werden, weil sie nicht zur Verkaufsfläche zählen. Für die Baugrundstücke der Shopgebäude mit Hotelapartments S02A und S02B werden keine begrenzenden Flächenangaben für Geschäfts-/ Büroräume für Dienstleistungsanbieter vorgegeben. Die Begrenzung auf Erd- und Untergeschoss-Niveau zusammen mit dem Aspekt, dass derartige Nutzungen mit Läden um das gleiche Flächenangebot konkurrieren, regelt die Nutzungsoptionen ausreichend.

Auch bauliche Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen, werden explizit zugelassen.

### **S03 „Hotelapartments“**

Die Baugrundstücke der Hotelapartmentgebäude werden als Sondergebiete S03 mit der Zweckbestimmung „Hotelapartments“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung definiert. Sie dienen der Fremdenbeherbergung. Da die Anbindung an die Hotels für diese Nutzungen wesentlich ist, wird § 10 BauNVO nicht verwendet.

Es sind Hotelapartments zugelassen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen und durch eines der beiden Hotels betrieben werden. Durch die Regelung, dass bei den Hotelapartments die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, wird eine wichtige Empfehlung zum Schutz vor Hochwassergefahren im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit von Menschen beachtet.

Auch bauliche Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen, werden explizit zugelassen.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

**Grundfläche (GR), Grundflächen für ebenerdige Terrassen (GR Terrassen), Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis maximal (GR Überschreitung bis max.)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen auf den Vorhabengrundstücken definiert. Die ausgewiesenen Werte, die teilweise auch dezidiert nur einzelnen durch Baugrenzen bezeichneten Flächen zugeordnet werden, sind eng an die Vorhabenplanung angelehnt.

Weiterhin werden gesondert Grundflächenwerte für ebenerdig nutzbare Terrassenflächen (GR Terrassen) ausgewiesen, weil gewerblich genutzte, bspw. gastronomische Außensitzbereiche oder Außenverkaufsflächen ebenfalls Hauptanlagen darstellen. Sie gelten zuzüglich zu den oben erläuterten GR-Werten der Hauptanlagen.

Für die im Übrigen erforderlichen befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung von maximal zulässigen GR-Überschreitungsmaßen für die Vorhabengrundstücke definiert. Die festgelegten Flächenmaße verstehen sich als Summe aus GR Hauptanlage, GR Terrassen und GR Nebenanlagen/ Stellplätze/ Zufahrten. Der Anteil der Nebenanlagen/ Stellplätze/ Zufahrten ist umgekehrt durch Abzug der vorgenannten Flächen ermittelbar. Die Ausweisung ist wiederum eng an die Vorhabenplanung angelehnt. Eine Festlegung dieser Werte ist erforderlich, weil die Erschließungsflächen und großflächigen Stellplatzanlagen der Hotelanlagen befestigte Flächen benötigen, die über der 50%-Regelung des § 19 BauNVO liegen.

Insgesamt kommen die einzelnen Sondergebiete auf folgende Gesamtausnutzungswerte der Grundstücke:

	Baugrundstücksgröße (ca.) in m <sup>2</sup>	GR Überschreitung bis max. in m <sup>2</sup>	entspricht GRZ Gesamtausnutzung (gerundet)
<b>S01A</b>	20.960	13.420	0,64
<b>S01B</b>	5.035	4.025	0,80
<b>S02A</b>	2.145	1.710	0,80
<b>S02B</b>	1.185	950	0,80
<b>S03A</b>	1.595	720	0,45
<b>S03B</b>	1.310	510	0,39
<b>S03C</b>	1.415	510	0,36



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

	Baugrundstücksgröße (ca.) in m <sup>2</sup>	GR Überschreitung bis max. in m <sup>2</sup>	entspricht GRZ Gesamtausnutzung (gerundet)
<b>S03D</b>	1.415	570	0,40
<b>S03E</b>	1.475	570	0,39
<b>S03F</b>	1.825	570	0,31
<b>S03G</b>	1.990	620	0,31
<b>S03H</b>	1.690	600	0,36
<b>S03I</b>	1.670	600	0,36

Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequenzierten Seebrückenpromenade sowie der hier vorgesehenen Nutzungsarten (Hotel, Shopgebäude mit Hotelapartments) sind die hohen Grundstücksnutzungsgrade auf den Baugrundstücken S01A, S01B, S02A und S02B gerechtfertigt.

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, zu denen die Flächen S01A, S01B, S02A und S02B gehören, eine GRZ von 0,80 zulässig, die hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten eingehalten wird.

Die Baugebiete der Hotelapartments S03A bis S03I bleiben mit ihren Ausnutzungswerten deutlich niedriger. Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen werden hier GRZ-Werte zwischen 0,45 und 0,31 zugelassen. Dies beachtet die Vorgaben gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,80) aber auch für Ferienhausgebiete (GRZ 0,40 zzgl. 50 %, also max. 0,60) und liegt sogar deutlich darunter.

### Geschossfläche (GF)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete die maximal zulässige Geschossfläche (GF) fest.

	Baugrundstücksgröße (ca.) in m <sup>2</sup>	GF in m <sup>2</sup>	entspricht GFZ (gerundet)
<b>S01A</b>	20.960	10.100	0,48
<b>S01B</b>	5.035	4.250	0,84
<b>S02A</b>	2.145	2.160	1,01
<b>S02B</b>	1.185	1.250	1,05
<b>S03A</b>	1.595	680	0,43
<b>S03B</b>	1.310	470	0,36
<b>S03C</b>	1.415	470	0,33
<b>S03D</b>	1.415	510	0,36
<b>S03E</b>	1.475	510	0,35
<b>S03F</b>	1.825	510	0,28
<b>S03G</b>	1.990	510	0,26
<b>S03H</b>	1.690	510	0,30
<b>S03I</b>	1.670	510	0,31

Die GFZ-Werte bleiben deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete von 2,4 und für die Hotelapartmentgebiete (S03) sogar deutlich unter der zulässigen Obergrenze für Ferienhausgebiete von 1,2.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Geschossflächenermittlung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen vorzunehmen ist, d.h. auch in solchen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind. Hierzu sind die Flächen von Aufenthaltsräumen sowie Nebenräumen in allen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien sowie andere, nicht allseitig durch Wände eingefasste Räume oder Nebenanlagen, bleiben gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Geschossflächenermittlung unberücksichtigt. Lufträume oder Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, die keine Nutzräume enthalten, sind bei der Geschossflächenermittlung ebenfalls nicht mitzurechnen.

#### **Zulässige Verkaufsfläche (netto)**

In den Baugrundstücken S01A, S02A und S02B können Läden untergebracht werden. Für diese Baugrundstücke wird die zulässige Verkaufsfläche (netto) je Baugrundstück begrenzt auf:

S01A	80 m <sup>2</sup>
S02A	320 m <sup>2</sup>
S02B	240 m <sup>2</sup>

Insgesamt sind danach im Plangebiet maximal 640 m<sup>2</sup> realisierbar, die sich auf die verschiedenen Gebäude an der Seebrückenpromenade verteilen und im Einzelnen aufgrund der niedrigen Werte keine zentrenrelevante Größenordnung erreichen können. Mit der Vorgabe, dass die Läden einen touristischen, wassersportlichen oder maritimen Bezug haben müssen oder zur Strandversorgung dienen, wird das Angebotsspektrum eingegrenzt und es kann auf die Ausformulierung von zulässigen Sortimenten verzichtet werden.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Es ist daher folgende Definition, die durch das Bundesverwaltungsgericht präzisiert wurde, anzuwenden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zusätzlich zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen sind die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, die er - wie bei einer Kuchen-, Käse- oder Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - jedoch einsehen kann, einzubeziehen. Weiterhin zählen auch der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang, d.h. der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, zur Verkaufsfläche.

Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusam-



07.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

mengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die (reinen) Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen - für den Kunden nicht zugänglich und nicht sichtbar - die handwerkliche und sonstige Vorbereitung oder bürotechnische Arbeit erfolgt.

### **Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen**

Für die einzelnen Baugebiete werden, teilweise unterdifferenziert in der Planzeichnung als Eintragungen innerhalb der verschiedenen durch Baugrenzen umschlossenen Flächen, die zulässigen Vollgeschosse ausgewiesen.

Für die Hotelanlagen der Baugebiete S01 und die Shopgebäude mit Hotelapartments der Baugebiete S02 sind bis zu 4 Vollgeschosse zulässig, wobei sich, wie bereits beim Kap. 2.2 beschrieben, die Bebauung zur Seite der Ostsee und Seebrückenpromenade nur mit 3 Geschossen präsentieren wird, weil durch den Höhenunterschied zwischen der Seebrückenpromenade und den angrenzenden Baugrundstücken die Untergeschosse verschwinden und nur zu den Rückseiten sichtbar sind. Im Baugebiet S01A vermittelt ein Baukörper mit max. 3 Vollgeschossen (d.h. 2 sichtbaren Geschossen zur Seebrückenpromenade) zum Shopgebäude mit Hotelapartments am Graswarderweg und trägt damit zur Abstufung und Auflockerung der Bebauung bei.

Für die Baugrundstücke der Sondergebiete S03 „Hotelapartments“ werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Bebauung wird dadurch in Richtung Westen und nach Süden zum Binnensee niedriger und vermittelt damit zu den angrenzenden landschaftlich geprägten Bereichen des Steinwarders.

Die Höhe der Bebauung wird weiterhin durch die Festlegung von Obergrenzen bei den First- und Traufhöhen bzw. bei Flachdächern von Oberkanten der baulichen Anlagen detailliert geregelt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten dabei nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Wetterfahnen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge oder für sogenannte „Dachhutzen“, womit kleine turmartige Dachaufbauten oberhalb des Firstes gemeint sind. Technische Aufbauten dürfen in sogenannten „Dachhutzen“ optisch versteckt werden.

Durch Festsetzung werden weiterhin die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Dies sind für die First- und Traufhöhen sowie für die Oberkanten der baulichen Anlagen die festgelegten Fertigfußböden im Erdgeschoss (OKFF EG).

Die zukünftige Höhenlage der Erd- und Untergeschosse der einzelnen Baugebiete wird in der Planzeichnung als einzuhaltende Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) und im Untergeschoss (UG) in Meter über Normalnull (NHN) festgesetzt.

Damit wird für die Baugebiete S01A, S01B, S02A und S02B einerseits der Bezug der Erdgeschosslagen zur Seebrückenpromenade hergestellt, die vom Graswarderweg in Richtung Seebrücke ansteigt, und andererseits der Bezug der Unterge-

schosse zu den rückwärtigen Stellplatz- und Andienungsbereichen. Textliche Festsetzungen definieren hier zusätzlich einen gewissen Abweichungsspielraum von 0,10 m nach oben und unten für die Baugebiete S01A, S01B, S02A und S02B und stellen klar, dass technische Anlagen wie bspw. Fahrstuhlschächte oder die Sohle und der Technikraum einer Poolanlage abweichende Höhenlagen haben dürfen, weil sie funktionsbedingt notwendigerweise unterhalb der festgelegten Untergeschoss-Höhenlage liegen werden.

Für die Baugebiete S03 wird nur eine Erdgeschoss-Höhenlage festgelegt, weil hier keine Untergeschosse vorgesehen sind. Hierfür wird nur ein Abweichungsspielraum von 0,10 m nach oben zugelassen. Dadurch wird die Hotelapartmentbebauung auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Niveau von +3,50 m NHN liegen, kann gleichzeitig aber auch nicht wesentlich höher errichtet werden und wahrt damit eine Einordnung in die landschaftliche Umgebung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die festgelegten Werte im Einzelnen.

Baugebiete	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	OKFF EG in Meter über NHN	Traufhöhe (TH) bzw. Oberkante (OK) max. in Meter ab OKFF EG	Firsthöhe (FH) max. in Meter ab OKFF EG
S01A Hotel  Westflügel	I	+4,15	-	-
	III	+4,15	7,70	11,60
	IV	+4,15	10,40	14,30
	IV	+5,10	9,40	13,35
S01A LakeHouse	I	+2,35	3,60	5,20
S01A „Gründach“ (abweichend Bezugsebene UG)	I	UG: +1,25	-	-
S01A Fahrradstellplatzraum	I	-	-	-
S01B	IV	+4,70	10,90	12,20
S01B Sanitär, Gastronomie für Wassersportler	I	+1,45	3,40	-
S01B Sanitär zur strandversorgung	I	+1,35	3,10	-
S02A	IV	+3,60	8,30	12,30
S02B	IV	+3,40	8,90	11,10
S03A, B, C	II	+3,50	6,50	8,30
S03D, E, F, G, H, I	II	+3,50	6,70	8,30



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 2.3.3 Höchstzulässige Zahl der Hotelapartmentwohnungen

In der Planzeichnung ist die je Gebäude maximal zulässige Anzahl an Hotelapartmentwohnungen (Ap) festgelegt. Die Festlegung erfolgt unter Heranziehung von § 12 Abs. 3 BauGB. Daraus ergibt sich die im Kap. 2.2.2 dargestellte Anzahl von insgesamt 68 Hotelapartmenteinheiten mit ca. 264 Betten.

Die Gegenüberstellung mit den im FNP verankerten Kapazitäten von 65 WE/ 260 Betten zeigt, dass die Planung den planungsrechtlich vorabgestimmten Rahmen einhält.

Hinsichtlich der Plausibilität der Entwicklung der Unterkunftskapazitäten in der Stadt Heiligenhafen insgesamt wird auf die Untersuchung und die Aussagen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen verwiesen.

### 2.3.4 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgelegt. So werden die neu geplanten baulichen Kanten entlang der Seebrückenpromenade und zur Ostsee festgelegt.

Für ebenerdige Terrassen werden gesonderte Baugrenzen ausgewiesen und zusätzlich vermerkt, ob die Terrassen überdacht sein dürfen oder nicht. Im Baugebiet S02B gibt es zusätzlich Baugrenzen, die Treppenaufgänge bzw. Balkonanlagen regeln.

Die Anlagen zum Hochwasserschutz (Wände, mobile Dammbalken) haben aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs (Wanddicke ca. 30 cm), der geringen Höhe (maximal ca. 1,00 m bis 1,30 m sichtbare Wandflächen über Gelände), des weitgehend im Gelände eingebauten Charakters (in Dünenmodellierung integriert) und des den Baugebieten dienenden Charakters eine untergeordnete Funktion und zählen damit zu den untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Die Hochwasserschutz-Anlagen sind in der Planzeichnung und im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen und liegen teilweise außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen. Ihr Versiegelungsanteil ist in der zulässigen GR-Überschreitung mit eingerechnet worden.

Insgesamt wird im Plangebiet weitgehend offene Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete S01A und S01B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine offene Bauweise mit der Maßgabe vorgibt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **2.3.5 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

In der Planzeichnung werden die für die Zufahrten zu den Baugebieten sowie für Stellplätze nutzbaren und erforderlichen Flächen durch Linien abgegrenzt. Sie sind nur innerhalb dieser markierten Flächen zulässig. Die innere Erschließung des Plangebietes und damit auch die feuerwehrtechnische Erschließung der Baugebiete wird über diese Zufahrten geregelt (vgl. auch Kap. 2.2.5.1).

Durch textliche Festsetzung werden nur ebenerdige Stellplätze zugelassen und die Ausbildung in Form von Carports oder Garagen ausgeschlossen. Dies dient dem Ziel, dass der ruhende Verkehr in einer zurückgenommenen baulichen Art untergebracht wird und keine zusätzlichen Gebäudekubaturen verursacht.

Die Stellplätze der Baugebiete S01A und S01B „Hotel“ sowie S02A und S02B „Hotelapartments und Handel“ werden gebündelt in größeren, zu gliedernden Stellplatzanlagen untergebracht. In den Baugebieten S03 „Hotelapartments“ ergibt sich eine dezentrale Verteilung der Stellplätze. Im Bereich des nur 3,70 m breiten südlichen Zufahrtsweges werden durch eine Tieferstellung auf den angrenzenden Baugrundstücken die erforderlichen Ein- und Ausparkradien gewährleistet.

Die Planung sichert ein ausreichendes Stellplatzangebot ab und beachtet die gemäß Stellplatzerlass Schleswig Holstein, Anlage 1 vorgeschriebenen Ansätze (vgl. hierzu auch Kap. 2.2.5.2). Für die Shops entlang der Seebrückenpromenade wird hierbei ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt, weil die Seebrückenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass Nebenanlagen wie z.B. Abstell- und Lagerräume in den Baugebieten S01A, S01B, S02A und S02B nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und in die Kubatur der baulichen Hauptanlage integriert werden müssen. Dadurch sollen die Grundstücksfreiflächen der Hotelanlage von verstreut angeordneten Nebenanlagen freigehalten und der geordnete, optische Gesamteindruck gesichert werden. Ein Fahrradabstellraum für das Beach Motel wird durch Ausweisung einer eigenen überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und in Zusammenhang mit Nebenanlagen des Baugebietes S03I angeordnet.

Die Entsorgung des Mülls wird hotelintern geregelt. Hierfür werden weitgehend Müllräume in den Untergeschossen der Baugebiete S01A, S01B, S02A und S02B zentral vorgehalten. Lediglich für die Hotelapartmentgebäude in den Baugebieten S03 sollen dezentral Müllstandorte sowie Abstellräume innerhalb der Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten angeordnet werden. Diese werden jedoch durch den hoteleigenen Wartungsservice ebenfalls zum zentralen Müllraum gebracht. Nahe des Graswarderweges werden zwei Flächen als Müll-Sammelstandorte nur am Tage der Abholung abgegrenzt, zu denen die Müllcontainer wie bezeichnet am Tag der Abholung durch das Hotelpersonal gebracht und auch wieder von dort abgeholt werden.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 2.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Steinwarderstraße und den Graswarderweg, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, jedoch unmittelbar im Süden und Südosten an das Plangebiet angrenzen. Während die Steinwarderstraße bereits durch die städtischen Hochwasserschutzmaßnahmen auf einem Niveau +2,50 m NHN ausgebaut ist, fällt der Graswarderweg von dort abzweigend auf ein Geländeniveau von ca. +1,30 m NHN ab, steigt im Bereich der querenden Seebrückenpromenade wieder an auf ein Niveau von ca. +2,75 m NHN (beidseitige Rampenausbildung) und fällt dann weiter nach Osten wieder auf eine Geländehöhe von +1,50 m NHN ab.

Eine Anhebung des Graswarderweges auf ein Niveau von +2,50 m NHN, wie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehen, wird inzwischen nicht mehr verfolgt. Insofern ersetzen die Festsetzungen des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 die des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über als private Zufahrten zu den Stellplätzen festgesetzte Flächen (vgl. Kap. 2.3.5).

Die vorhandene Seebrückenpromenade bleibt uneingeschränkt öffentlich zugänglich und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen und sichert die öffentliche Durchquerung des Vorhabengebietes. Die Seebrückenpromenade beinhaltet daneben in dem Abschnitt zwischen Graswarderweg und Strandpromenade auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen für die Seebrücke und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden. Der Seebrückenvorplatz dient hierbei als Wendekehre.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet, aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich die Strandpromenade, die durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird. Durch die darüber verlaufende Seebrücke ist der Weg nur mit kleinen Wartungsfahrzeugen befahrbar. Die lichte Höhe unter der Seebrücke ist für Feuerwehrfahrzeuge nicht ausreichend.

### 2.3.7 Ver- und Entsorgung

In der Planzeichnung wird der vorhandene Standort eines Transformators, der sich derzeit nahe zum Kreuzungsbereich des Graswarderweges mit der Steinwarderstraße befindet, in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (E.ON/ SH-Netz AG) leicht versetzt und neu im Randbereich der Stellplatzanlage des Baugebietes S01A verortet.

Durch textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, dass alle erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Durch die Ausweisung von Leitungsrechten (vgl. Kap. 2.3.13) wird ein ausreichender Korridor zur Führung der Leitungen gesichert.

Der Vorhabenträger ist für die Herstellung aller erforderlichen Versorgungsleitungen verantwortlich. Er stimmt sich mit den jeweiligen Versorgungsträgern ab. Erforderlichenfalls schließt der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungs-

trägern Erschließungsverträge. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.2.6 verwiesen.

Die Anlage eines privaten Regenrückhaltebeckens wird durch textliche Festsetzung im Sondergebiet S01A zugelassen und hinsichtlich Fläche und Tiefe sowie der anzuschließenden Baugebiete näher bestimmt. Das Rückhaltebecken dient zusammen mit einer durch Drosselablauf angeschlossenen Versickerungsmulde der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von den versiegelten Zufahrten der Hotelauffahrt und der Anlieferung und von den Dachflächen der Gebäude Beach Motel, Lake House (S01A), Shopgebäude mit Hotelapartments Beach Motel (S02A) sowie eines Hotelapartmentgebäudes (S03G).

### **2.3.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Neumodellierung des Geländes der Baugrundstücke durch Bodenauftrag wird durch die Festlegung von maximal zulässigen Oberkanten des Geländes (OK Gelände max.) in der Planzeichnung geregelt. Höhenausbildungen unterhalb dieser Höchstwerte sind generell zulässig. Durch textliche Festsetzung wird zusätzlich noch ein Abweichungsspielraum von 0,10 m nach oben für die Ausbildung von Gefällen eröffnet. Die Eintragungen werden an den wesentlichen Punkten im Plan eingetragen, wo es zu relevanten Bodenerhöhungen im Vergleich zu den Bestandshöhen kommt, d.h. vor allem auf dem westlich der Seebrückenpromenade gelegenen Vorhabenbereich, wo die Grundstückszufahrten zu den Hotelapartmentgebäuden und der Hotelstellplatz geringere Geländeerhöhungen, die Hauptvorfahrt zum Beach Motel und die Standorte der Hotelapartmentgebäude größere Geländeerhöhungen erfahren. Die Festlegung dient zur Begrenzung der erforderlichen Geländeerhöhungen und sichert eine Einordnung in das örtliche Stadt- und Landschaftsbild. Bereiche, für die im Vergleich zu den Bestandshöhen nur geringfügige Geländeänderungen vorgesehen sind, erhalten keine derartigen Festlegungen. Zur Information und Verdeutlichung der Geländemodellierung sind auch die geplanten Höhenlinien aus der Vorhaben- und Erschließungsplanung in die Planzeichnung eingeblendet. Sie haben jedoch keinen Normcharakter.

Das im Baugebiet S01A geplante Regenrückhaltebecken erhält eine Eintragung für die zulässige Abgrabungstiefe bis -0,60 m NHN. Der private Regenwasserteich soll ausgehoben und gegen den Untergrund abgedichtet werden. Es ist eine ständige Wasserführung vorgesehen, wobei der Wasserspiegel, je nach Regenereignissen zwischen min. +1,60 m NHN und max. +1,80 m NHN liegen soll. Das Gewässer wird auf dem Hotelgrundstück in die Freiflächengestaltung integriert.

### **2.3.9 Öffentliche und private Grünflächen**

Die südlich der Strandpromenade im nordwestlichen Geltungsbereich vorhandenen Strandwallbiotope werden weitgehend als öffentliche Grünfläche mit einer Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ausgewiesen. Die bereits begonnene Renaturierung der Vegetationsbestände von monotonem Kartoffelrosengebüsch zu Strandhafergeprägten Vegetationsbeständen soll durch entsprechende Pflegemaßnahmen wie das Absammeln von Nachtrieben der Kartoffelrose fortgesetzt werden.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Die öffentliche Grünfläche unmittelbar südlich der Strandpromenade, die nicht mit Strandwallbiotopen überlagert ist, erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Eine weitere bandartige öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes ist entlang des benachbarten öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen und erhält die Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün mit integrierter Hochwasserschutzanlage“. Damit wird die Gestaltung und Nutzung an das benachbart im B-Plan Nr. 84 festgesetzte „Abschirmungsgrün“ angepasst und gleichzeitig die bauliche Unterbringung einer Hochwasserschutzwand in diesem Streifen beschrieben.

Die Flächen auf dem Vorhabengrundstück Beach Motel zwischen der Strandpromenade und der geplanten Hochwasserschutzwand, in deren Bereich ebenfalls geomorphologische Strandwallbiotope liegen, werden zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope als private Grünflächen ausgewiesen und mit einer Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft belegt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage der Hochwasserschutzwand der Hotelanlage zulässig. Deren Lage ist so verortet, dass die Strandwallbiotope nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Strandwallbiotope sind keine Fußwege vorgesehen. Der Strandzugang von den Hotelapartmentgebäuden wird über die befestigten Zufahrtswege und einen fußläufigen Anschluss an die Strandpromenade unmittelbar westlich des Beach Motel Gebäudes gesichert.

### 2.3.10 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).

Im Zuge der Planung der Hotelanlage auf dem Steinwarder wird eine Waldfläche von 16.000 m<sup>2</sup> zuzüglich eines notwendigen Waldschutzstreifens von 2.146 m<sup>2</sup>, d.h. insgesamt eine Waldfläche von 18.146 m<sup>2</sup> überplant und die Waldumwandlung vorbereitet.

Zwischenzeitlich wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Waldumwandlung für die betroffene Waldfläche, die im Zuge der Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll, gestellt und durch das zuständige Forstamt mit Schreiben vom 19.02.2015 genehmigt (vgl. Anlage 3). Der Nachweis einer Ersatzaufforstungsfläche im Waldersatzpool „Johannisthal 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Umfang von 36.292 m<sup>2</sup> ist Bestandteil der Genehmigung. Der Vorhabenträger hat den dafür erforderlichen Gestattungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz abgeschlossen (vgl. Anlage 4).

### 2.3.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser sowie als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die von B&O INGENIEURE erarbeitete „Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes“ (2014) für die Hotelanlagen Beach Motel und Bretterbude in Heiligenhafen benennt Anforderungen für private Hochwasserschutzmaßnahmen außerhalb der öffentlichen Hochwasserschutzlinie, die der Planung zugrunde gelegt wurden:

#### Rechtlicher Rahmen

Nach Generalplan Küstenschutz (GPK) des Landes Schleswig-Holstein sind für Maßnahmen der Küstensicherung entsprechend dem Grundsatz des Landeswassergesetzes (LWG) diejenigen verantwortlich, in deren Interesse das Vorhaben liegt. Danach werden Küstensicherungsmaßnahmen von Gemeinden, zum Schutz der öffentlichen Infrastruktur sowie von sonstige Dritten zum Schutz von privatem Eigentum durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist das private Eigentum zu schützen.

Als Hochwasser sind nach der Definition im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Überflutungen aus oberirdischen Gewässern oder durch Meerwasser zu verstehen.

Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten sollten nur bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen weiterentwickelt werden.

Die Bebauung der Hotelareale mit Bauten zum Küstenschutz unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 77 Abs. 1 LWG „Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste“, hier: "Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen , Bühnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, Schleusen oder Dämmen ..." in Verbindung mit § 78 Abs. 1 LWG "Nutzungsverbote", hier: "Auf Küstenschutzanlagen (§ 77), in den Dünen und auf den Strandwällen ist es verboten,

1. schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen,
2. Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
3. Liegeplätze für Wasserfahrzeuge oder Netzrockenplätze einzurichten,
4. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern ,
5. Vieh aufzutreiben oder laufen zu lassen,
6. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen."

Im Rahmen des Planverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die zuständige Behörde (LKN) beteiligt.

Nach dem Gesetz tragen diejenigen die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Zustand der Hochwasserschutz(HWS)-Anlagen, die die Anlage errichtet haben (hier der Vorhabenträger sowie ggf. nachfolgende Grundstückseigentümer).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Meeresüberschwemmungen sind wertneutrale Naturereignisse, Gefahr bzw. Risiken entstehen dort, wo durch die Nutzung der Küstengebiete als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum ein Schadenspotential erzeugt werden kann.

Ein Risiko ergibt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Schadensausmaß der Ereignisse. Ein Restrisiko des Versagens der geplanten Küstenschutzanlage besteht immer.

Dieses Restrisiko kann man durch Beachtung folgender Randbedingungen minimieren:

- Abschätzung des Gefahrenpotentials am Planungsgebiet
- Verhaltensvorsorge nach Bau der HWS-Anlage
- Notfallmaßnahmen zu Gefahrenabwehr
- Wiederherstellung von durch Hochwasser-Ereignisse beschädigten Anlagen
- Überwachung der hergestellten HWS-Anlagen

Dieses Ziel „Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen zu bauen“ wird mit dem erarbeiteten Vorschlag zum Hochwasserschutzkonzept für die Vorhaben der Hotelanlagen Beach Motel und Bretterbude in Heiligenhafen erbracht und im Folgenden erläutert.

### **Beurteilung der Gefahrensituation Wasserstände**

Der höchste gemessene Wasserstand ist 1872 am Pegel Travemünde nach einem zeitlich entwickelten Starkwindfeld gemessen worden. Daraus ableitend wird der Bemessungswasserstand für das Ostseegebiet Heiligenhafen auf +3,00 m über Normal Null (NN) angenommen und ist im Generalplan Küstenschutz festgelegt.

An der Ostseeküste sind die Wasserstände bei Sturmflut wie folgt maßgebend:

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| - leichte Sturmflut      | 1,00 bis 1,25 m über NN |
| - mittlere Sturmflut     | 1,25 bis 1,50 m über NN |
| - schwere Sturmflut      | 1,50 bis 2,00 m über NN |
| - sehr schwere Sturmflut | > 2,00 m über NN        |

### **Gemessene Wasserstände in den letzten Jahren**

Aus dem aktuellen Generalplan Küstenschutz (GPK) sind folgende Hochwasserereignisse zu entnehmen:

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| - HW 200     | +2,06 m über NN |
| - 04.01.1954 | +1,74 m über NN |
| - 15.02.1979 | +1,54 m über NN |
| - 04.11.1995 | +1,85 m über NN |
| - 21.02.2002 | +1,46 m über NN |
| - 01.11.2006 | +1,86 m über NN |

Das markante Sturmereignis Daisy im Januar 2010, welches starke Beschädigungen an Küstenschutzanlagen an der Ostsee hervorrief, hat in Heiligenhafen auf der nordwestlich gelegenen Ostseeseite lediglich zu erhöhten Wasserständen bis zu +1,40 m über NN geführt. Die Wetterlage wurde damals bestimmt durch Stürme von Ost bzw. Südost.

Aus einer Konzeptplanung 2007 für die Stadt Heiligenhafen (aufgestellt Ingenieurbüro Wald und Kunath) sind folgende Hochwasserstände nach Wiederkehrintervallen angegeben. Die Basisdaten dazu sind von dem Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrografie (BSH) aus 2001 entnommen:

Wiederkehrintervall	T = 5 Jahre	+1,32 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 10 Jahre	+1,49 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 20 Jahre	+1,66 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 50 Jahre	+1,88 m über NN
Wiederkehrintervall	T = 100 Jahre	+2,04 m über NN

Anmerkung: Die geplante HWS Anlage für das Planungsgebiet wird auf +2,50 m über NN vorgeschlagen und liegt über dem im 100 jährigen Wiederkehrintervall theoretisch angenommenen Wassertand, der eintreten könnte.

#### **Empfohlene Bauhöhen zur Minimierung der Hochwassergefahr**

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee werden folgende Mindesthöhen empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m
- Räume mit Wohnzwecken auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m

In Anbetracht der örtlichen Gegebenheit des Plangebietes sind Abweichungen zu den vor zitierten Bauhöhen möglich.

#### **Beurteilung der Gefahrensituation am Standort der Hotelanlagen**

Der Planungsstandort zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und der Düne bzw. dem Vorstrand im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen stellt eine Besonderheit in Bezug auf den anzuwendenden Hochwasserschutz an der Ostsee dar.

#### **Begründung:**

- Das benachbarte Wohn- und Verkehrswegegebiet auf dem Steinwarder westlich des Plangebietes (Steinwarder Nr. 1 und fortlaufend) ist mit öffentlich geförderter und von der unteren Küstenschutzbehörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Fachbereich 42 "Koordination und Vollzug" genehmigter Maßnahme mit Schutzeinrichtungen von +2,50 und +2,60 m über NN ausgelegt.
- In den Bemessungsansätzen für allgemeine Hochwasserschutzanlagen an der Ostseeküste gehen die Parameter für Wasserstand und die Höhe der zu erwartenden Windwelle ein.

In dem betrachteten Planungsgebiet kann von Südosten keine Belastung auftreten, da das Gebiet vor der HWS-Linie durch ein hochwassergeschütztes Baugebiet (Primus Strand Resort) abgeschirmt wird und dadurch bereits durch den Bau einer HWS-Umschließung gesichert ist.

Die Ostseeseite auf der Nordseite des Planungsgebiet wird bei Nord- bis Weststürmen stark belastet, dies geht jedoch einher mit dann niedrigen Wasserständen (dies ist dem Badewanneneffekt zuzuschreiben; bei westlichen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Stürmen kommt es zu Aufsteilen des Wasserspiegels bei bereits niedrigeren Wasserständen und danach zu einem Zurückschwappen des Wassers von Ost nach West, jedoch bei erheblichem Nachlassen des Windes).

- Auflaufende Wellen aus West bis Nord können sich in der Flachwasserzone und dem ca. 120 m breiten Strand bereits ausbranden. Das Planungsgebiet liegt zusätzlich noch weitere 20 m entfernt, abgeschirmt durch einen Bereich, der als Dünenlandschaft geprägt ist. Deshalb wird davon ausgegangen, dass nur noch die erhöhten Wasserstände ohne auflaufende Wellen bei der Bemessung der Schutzeinrichtung im Planungsgebiet zu berücksichtigen sind.
- Seegangs-Belastungen aus Süd, Südwest und Südost aus Richtung des Binnensees können nicht entstehen, da dieser bei Hochwasserereignis durch Flutschutztoore gesperrt wird und über die Binnenseebreite keine kritische Belastungsform auftreten kann.

#### **Geplante Hochwasserschutzeinrichtung im Plangebiet**

- Allgemeine Hochwasserschutzeinrichtungen (Umschließung der Hotelanlagen mit verschiedenen HWS-Einrichtungen in einer Höhenlage von +2,50 m über NN.
- Private Zufahrtsstraßen innerhalb der Hotelanlagen mit Fahrbahnhöhen von ca. +1,15 bis +2,10 m über NN, diese werden an die öffentliche Straße Graswarderweg angeschlossen und sofern erforderlich durch Dammbalkenverschlüsse gesichert.
- Für die gewerbliche Nutzung im Untergeschoss der Gebäude Beach Motel und Bretterbude werden die geplante Fußbodenhöhen von +1,25 m (teilweise auch tiefer) über NN erläutert. Zur Sicherung gegen HWS sind die Gebäude innerhalb der Hochwasserumschließung angeordnet, die Gebäude müssen nur während der Bauphase eine Auftriebssicherheit nachweisen. Es sind hier jedoch auch weitere bauliche Sicherungsmaßnahmen wie Dammbalkenverschlüsse an Türen, u.ä. vorgesehen.
- Für gewerbliche Nutzung sind im übrigen Mindesthöhen der Fußböden von +3,40 m bis +4,70 m über NN vorgesehen und der umfassende HWS-Schutz von +2,50 m über NN gegeben.
- Fußböden der Schlafräume von Hotelzimmern und Hotelapartments liegen bei mind. +3,50 m über NN.
- Die Ausweisung von Fluchtwegen bis zu öffentlichen Straßen, die auf +2,50 m über NN liegen ist ebenfalls gewährleistet.

Zum Hochwasserschutz wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die textliche Festsetzung zur Einhaltung einer Fußbodenhöhe in Schlafräumen von mindestens +3,50 m NHN getroffen. Die weiteren geschilderten Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers und werden ggf. im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu wird auch auf die Ausführungen im Kap. 2.2.7 verwiesen.

Damit kann die Gefahr von Schäden durch Hochwasser an den geplanten privaten baulichen Anlagen der Hotelanlagen Beach Motel und Bretterbude in Heiligenhafen auf ein vertretbares Restrisiko begrenzt werden.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht 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.

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

Die Flächen der gesetzlich geschützten Strandwallbiotope werden überlagernd zu den Ausweisungen als öffentliche bzw. private Grünfläche mit einer Festlegung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt.

Durch textliche Festsetzung wird definiert, welche Maßnahmen durchzuführen sind. Danach ist auf diesen Flächen die Vegetation des Strandwalls als Dünenbewuchs (Weiß-, Grau-, Braundüne) aus vorwiegend Gräsern und Kräutern zu erhalten bzw. ein Dünenbewuchs nach Beseitigung von Kartoffelrosengebüschen anzupflanzen und zu entwickeln. Kartoffelrosenaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen. Die Vegetationsflächen sind einzuzäunen und vor Betreten zu schützen.

### **2.3.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Entwurfsfassung wurde durch das Gutachterbüro PRO REGIONE (2015) ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 2), der mittels Relevanzprüfung die Betroffenheit von

- a) Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische/ Muscheln, Libellen, Schmetterlinge, Käfer)
  - b) Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weiterer streng geschützter Pflanzenarten
  - c) europäischen Vogelarten (Brutvögel, Rastvögel)
- durch das Vorhaben untersucht und abgeschätzt hat.

Aus der Relevanzprüfung ergab sich eine mögliche vorhabenbedingte Betroffenheit nur bei den potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und den Brutvögeln der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks.

Anschließend wurde für diese verbliebenen Arten das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dezidiert geprüft.

#### Fledermäuse

Bezüglich der Fledermäuse wurde mittels visueller Analyse die Quartiereignung bei Gehölzen und den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet eingeschätzt. Danach



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

fanden sich in den vorhandenen Gehölzen (Waldbestand und Einzelgehölze Parkplatz) keine geeigneten Quartiere, die von Fledermäusen als Wochenstube oder Winterquartier genutzt werden können. Auch die Gebäude wiesen keine Öffnungen oder Spalten auf, die eine Nutzung als Wochenstube oder Tagesversteck annehmen ließen.

Astaufrisse im Stammbereich von 8 Pappeln im Parkplatzbereich mit Stammdurchmessern kleiner 50 cm wurden als geeignete Tagesquartiere (Ruhestätten) eingeschätzt, die von den potenziell im Plangebiet vertretenen Fledermausarten genutzt werden können.

Die Fachgutachter schätzen ein, dass unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen in Form einer Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen an Bäumen westlich des Vorhabengebietes zwischen Natureum und Fischerrinne keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst wird. Der Verlust potenzieller Ruhestätten im Plangebiet durch die Rodung von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser kleiner 50 cm wird durch die Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen in der nahen Umgebung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von lokalen Populationen der relevanten Fledermausarten führt, da das Angebot von Ruhestätten auch bislang sehr gering und die Qualität der Ruhestätten von geringer Bedeutung war. Zugriffsverbote durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten treten somit nicht ein.

Die Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen wird wie folgt präzisiert und wird durch Festsetzung vorgeschrieben:

Als Ersatz für den Verlust von 8 potenziellen Fledermaus-Ruhestätten (Tagesverstecke) an Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer/ gleich 50 cm sind:

- insgesamt 10 Fledermausspaltenkästen (wartungsfrei)
- an Bäumen im Gehölzbestand zwischen Natureum und Fischerrinne auf dem Steinwarder in Heiligenhafen westlich des Bauvorhabens - Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Teilflächen der Flurstücke 5 und 7/157
- in einer Höhe von mindestens 3 m anzubringen.
- Es sind ein bis drei Fledermausspaltenkästen an insgesamt 4-8 Bäumen, anzubringen. Eine Gruppierung von mehreren Fledermausspaltenkästen an einem Baum ist in mindestens 2 Fällen vorzunehmen.
- Die Fledermausspaltenkästen sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
- Die Maßnahme ist vorgezogen zur Beseitigung der potenziellen Fledermaus-Ruhestätten abzuschließen.

Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe haben als Grundstückseigentümer ihre Zustimmung zur Anbringung der Fledermausspaltenkästen an Bäumen auf ihrem Grundstück (vgl. nachfolgende Abbildungen) gegeben. Die Anbringung der Fledermausspaltenkästen wurde bereits umgesetzt.

**Abbildung 50: Übersichtsplan Anbringung Fledermausspaltenkästen**



Baubedingte Zugriffsverbote hinsichtlich Tötung und Verletzung von Einzelindividuen der Gruppe der Fledermäuse in ihren Ruhestätten können im Bauablauf ausgeschlossen werden, wenn eine Gehölzrodung in einem Zeitraum erfolgt, in dem die Fledermäuse nicht anwesend sind.

Hierzu wird unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.7) eine Bauzeitenregelungen aufgeführt, die festlegt, dass Gehölzrodungen und Fällungen von Bäumen auf den Zeitraum 01.11. bis 28.02. zu beschränken sind und die in Präzisierung der generell zu beachtenden gesetzlichen Vorgabe gemäß § 27a Landesnaturschutzgesetz als Auflage zur Baugenehmigung aufzugeben ist.

#### Brutvogelarten der Gilde der Gehölze u. sonst. Baumstrukturen

Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Waldflächen) stellen einen Lebensraum für die Gilde der Vogelarten dar, die Gehölze und sonstige Baumstrukturen (einschließlich Knicks) besiedeln. Die Vogelarten in dieser Gilde sind ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Die Fachgutachter schätzen ein, dass es bei der Baufeldfreimachung durch die beabsichtigten Gehölzrodungen zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu Tötungen von Lebensformen (Eier, Nestlinge) von Vögeln aus der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks (Nester in Gehölzen) kommen kann. Der baubedingte Verlust von Lebensstätten durch die Zerstörung von Nestern, die als Niststätten genutzt wurden, ist für die Brutvögel der Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung, da es sich ausschließlich um frei brütende Arten handelt, die ihre Nester jährlich neu errichten. Alle Arten der Gilde haben in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand und können bei kleinräumigen Verlusten von Lebensräumen auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum ausweichen. Da für die Brutvögel dieser Gilde ausreichende gleichgeartete Lebensräume auf dem ostholsteinischen Festland zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der einzelnen Arten aus der Gilde nicht verschlechtert wird.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Durch den im Rahmen der Eingriffsregelung zu schaffenden Ausgleich für die Eingriffe in die Gehölzbiotope (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 im Waldersatzpool Johannisthal 3, Einzelbaumanpflanzung und Gehölzentwicklung im Vorhabenengebiet) werden zudem neue Reviere im Verbreitungsgebiet der Arten geschaffen.

Das Verbot der Tötung und Störung von Lebensformen der Arten dieser Gilde kann durch die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme, Gehölzrodungen und Fällungen im Zuge der Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von 01.10. bis 14.03. durchzuführen, ausgeschlossen werden. Hierzu wird unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.7) eine Bauzeitenregelungen aufgeführt, die festlegt, dass Gehölzrodungen und Fällungen von Bäumen zum Schutz der Vögel auf den Zeitraum 01.10. bis 14.03. zu beschränken sind und die in Präzisierung der generell zu beachtenden gesetzlichen Vorgabe gemäß § 27a Landesnaturschutzgesetz als Auflage zur Baugenehmigung aufzugeben ist.

### 2.3.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### Gehrechte

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über als private Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. auch als separate Gehwege festgesetzte Flächen. Die Flächen werden in der Planzeichnung überlagert mit einem Gehrecht. Durch textliche Festsetzung wird das Gehrecht zugunsten der Grundstücksanlieger als Begünstigte präzisiert. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit der Grundstücke auch bei einer späteren Teileigentumsbildung für einzelne Baugebiete wie bspw. die Hotelapartmentbebauung gewährleistet.

#### Fahrrechte

Die Fläche der Seebrückenpromenade, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, den bezeichneten Verkehrsteilnehmern vorbehalten ist, wird mit einem Fahrrecht „F1“ überlagert. Durch textliche Festsetzung wird das Fahrrecht „F1“ zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen sowie Ver- und Entsorgungsträgern als Begünstigte präzisiert. Eine fahrtechnische Erschließung für Kunden oder Lieferfahrzeuge der Hotels oder der Shopgebäude mit Hotelapartments von Seiten der Seebrückenpromenade wird damit ausgeschlossen. Gleichzeitig wird aber eine Anfahrbarkeit mit Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeugen für die Seebrücke wie auch für die Hotels oder Shopgebäude mit Hotelapartments gewährleistet.

Die zur inneren Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen privaten Zufahrtsflächen werden überlagert mit einem Fahrrecht „F2“. Durch textliche Festsetzung wird das Fahrrecht „F2“ zugunsten von Grundstücksanliegern (einschließlich Besucher und Gäste), Lieferverkehr, Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen sowie Ver- und Entsorgungsträgern als Begünstigte präzisiert. Damit wird die fahrzeugtechnische Erreichbarkeit der Grundstücke auch bei einer späteren Teileigentumsbildung für einzelne Baugebiete wie bspw. die Hotelapartmentbebauung gewährleistet. Weitere für die Feuerwehr erforderliche Flächen auf den Grundstücken (Aufstellflächen u.ä.) werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt und abgestimmt. Gleichzeitig wird aber der allgemeine Fahrzeugverkehr durch die Öffentlichkeit nicht ermöglicht. Die Regelung wird mittels Schrankenregelung unterstützt.

### **Leitungsrechte**

Unter Teilen der privaten Zufahrtsflächen und weiteren Teilflächen der Vorhabengrundstücke S01A, S02A und S02B außerhalb von Baugrenzen sowie unter der Seebrückenpromenade wird ein Leitungsrecht „L1“ ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung wird das Leitungsrecht „L1“ zugunsten der Grundstücksanlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger präzisiert. Die Leitungsrechte sichern dabei die mediale Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes auch bei einer späteren Teileigentumsbildung für einzelne Baugebiete. Ferner sichert die Ausweisung der Leitungsrechte im Bereich der Seebrückenpromenade, dass die beiden Vorhabensteilbereiche unter der Promenade hindurch ein gemeinsames Leitungsnetz herstellen können, wie es bspw. für die Fernwärmeversorgung ausgehend vom geplanten hoteleigenen BHKW angedacht ist (vgl. Kap. 2.2.6).

Im übrigen werden unter den privaten Zufahrtsflächen und weiteren Teilflächen der Vorhabengrundstücke außerhalb von Baugrenzen Leitungsrechte „L2“ ausgewiesen, die durch textliche Festsetzung dahingehend präzisiert werden, dass sie das Leitungsrecht der Grundstücksanlieger untereinander regeln. Damit wird das private Leitungsnetz der Hotelanlagen einschließlich Hotelapartments untereinander geregelt, welches ausgehend von einer Leitungszentrale im S02A bzw. im Anlieferungsbereich des Beach Motel vorgesehen ist. Das Leitungsrecht „L2“ wird auch für das geplante Regenwasserleitungsnetz mit Einleitung in das private Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Die Leitungsrechte werden nicht überlagernd zu den Baugrenzen für Hochbauten ausgewiesen nur überlagernd zu Baugrenzen für Terrassen. Die Leitungen dürfen jedoch auch innerhalb der abgegrenzten überbaubaren Flächen geführt werden, sofern das erforderlich ist.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Falle einer Grundstücksteilung durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und erforderlichenfalls Baulasten in den Grundbüchern zu sichern. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger diese Verpflichtung auch an zukünftige Rechtsnachfolger wie bspw. zukünftige Grundstückseigentümer weitergeben muss.

### **2.3.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch textliche Festsetzungen verschiedene Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, die zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und damit aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Zur Bepflanzung und Grundgliederung der großflächigen Stellplatzanlagen und zur Herstellung einer überständigen Baumkulisse wird vorgeschrieben, dass je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Baum oder ein Solitär/Stammbusch zu pflanzen ist. Großflächige Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Der Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht hierzu das Bepflanzungskonzept. Weiterhin wird durch die Festsetzung gesichert, dass auch den Stellplätzen der Hotelapartmentbebauung im Westen eine Baumbepflanzung zugeordnet wird.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

In der Planzeichnung wird zwischen der Stellplatzanlage des Baugebietes S01A und dem Graswarderweg bzw. der Steinwarderstraße eine Fläche zum Anpflanzen „1“ mit einer Breite von 5,50 m bis 11,95 m festgelegt. Die textliche Festsetzung dazu regelt, dass die Bepflanzung im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“ mit vorwiegend Strandhafer vorzunehmen ist. Dazu sind die Pflanzflächen aus nährstoffarmen Substraten, vorwiegend aus Sand mit Meeres-/Salzprägung herzustellen und der Einsatz von Mutterboden zu vermeiden. Die Pflanzungen benötigen i.d.R. keine Mahd. In die Pflanzfläche sind 20 Baumpflanzungen der Gehölzarten „Kiefer“, „Stiel-Eiche“ und „Vogelbeere“ in einer vorgegebenen Qualität zu integrieren. Die Anpflanzung dient zur Absetzung der Stellplatzanlage von den öffentlichen Straßen und Schaffung eines charakteristischen, mit Strandhafer geprägten Eingangsbildes für die Hotelanlage. Gleichzeitig dient die Fläche auch als grüne Pufferzone für die gegenüberliegende Ferienhausbebauung und verbindet über das Bepflanzungskonzept die beiden Baubereiche der Ferienhäuser und der Hotels miteinander.

Eine weitere Fläche zum Anpflanzen „2“ zur Herstellung einer dichten Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern wird nordöstlich entlang der Hauptzufahrt zum Beach Motel Heiligenhafen auf den Baugrundstücken S01A und S02A in der Planzeichnung festgelegt. Diese Bepflanzung dient der Entwicklung einer dichten Gehölzkulisse und soll den Anlieferungsbereich gegenüber der repräsentativen Auffahrt abschirmen.

Auf den Baugrundstücken S03D, S03E, S03F, S01A und S03H wird entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Parkplatz/Stellplatz eine Fläche zum Anpflanzen „3“ festgesetzt, die als lockere Gehölzkulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist und damit das Abschirmungsgrün um diese großflächige Abstellanlage ergänzt sowie auch ein Rahmengrün der Hotelanlage schafft.

Entlang der östlichen Grenze des Baugrundstücks S01B wird eine Fläche zum Anpflanzen „4“ festgesetzt, innerhalb der mindestens 5 Bäume zwischen den zulässigen Stellplätzen anzupflanzen sind. Hierdurch wird entlang der östlichen Grenze der Hotelanlage im Übergang zur Landschaft eine neue Ortsrandbegrünung entwickelt.

Die Teile der privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes, die nicht Strandwallbiotop sind, werden mit einer Fläche zum Anpflanzen „5“ überlagert. Die textliche Festsetzung dazu regelt, dass die Bepflanzung im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“ mit vorwiegend Strandhafer vorzunehmen ist. In die Pflanzfläche sind 3 Baumpflanzungen der Gehölzarten „Kiefer“, „Stiel-Eiche“ und „Vogelbeere“ in einer vorgegebenen Qualität zu integrieren. Die Anpflanzung sichert die Herstellung einer einheitlichen und landschaftstypischen dünennahen Gestaltung der Freiflächen im Zusammenhang mit den renaturierten Strandwallbiotopen zwischen der geplanten Hochwasserschutzwand und der Strandpromenade. Das Ortsbild wird dadurch an einer wesentlichen touristischen Stelle (Strandpromenade), sowie auch aus Naturschutzsicht sensiblen Stelle (angrenzendes FFH-Gebiet mit Lebensraumtyp Weißdüne) landschaftstypisch neu gestaltet.

Durch weitere textliche Festsetzungen wird eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen sichergestellt, so dass das Vorhabengebiet neben den vorangehend beschriebenen Bepflanzungen ein Grundgerüst an Großgrün und

damit ein attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält. Je nach Lage, Gestaltungsfunktion im Gesamtzusammenhang und Ausnutzungsgrad der Grundstücke werden Ansätze von je angefangene 150 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bzw. Solitäre/Stammbüsche vorgegeben. Es wird eine Pflanzqualität vorgegeben, um eine zeitnahe Wirksamkeit für das Landschaftsbild zu erzielen. Die Anpflanzungen aus den vorgenannten präzisen und verorteten Anpflanzungsfestsetzungen sind auf die erforderlichen Pflanzzahlen anrechenbar. Damit ist eine nachprüfbare Anzahl von Gehölzanpflanzungen je Baugrundstück durch die Festsetzungen vorgegeben. Der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes verortet die nach den getroffenen Festsetzungen zu erbringenden Baumpflanzungen. Eine Festsetzung der einzelnen Pflanzstandorte erfolgt jedoch nicht.

Das neue Landschaftsbild soll weiterhin insbesondere im Bereich der Grundstücksfreiflächen der Hotel- und Hotelapartmananlage Beach Motel (Baugebiete S01A, S03A bis S03I) als „Weiß-, Grau- und Braundüne“ mit Kiefern- und Eichenüberstand entwickelt werden. Die oben genannten Empfehlungen zu Pflanzsubstrat und Pflege gelten hier ebenfalls. Durch Vorgabe zu verwendender Pflanzenarten soll eine durch Strandhafer geprägte, jedoch auch mit Trockenrasenelementen und niedrigen Sträuchern angereicherte, vielfältige Vegetationsdecke entwickelt werden, die das Außerscheibungsbild der Hotelanlage maßgeblich prägen, für eine Integration in die umgebende Landschaft der Dünen Richtung Ostseestrand sorgen und auch ökologische Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt übernehmen wird. Die Vorgabe und Einschränkung der zulässigen Pflanzenarten ist hier wichtig, um dieses neue Landschaftsbild langfristig zu sichern.

Es ist beabsichtigt, die zulässigen Gehölz- und Pflanzenarten für die Anpflanzungen im Durchführungsvertrag zu regeln. Die darin aufgeführten standortgerechten und einheimischen Arten sichern eine landschaftstypische Eingliederung und fördern die ökologische Qualität der geplanten Anpflanzungen (vgl. Anlage 6).

Mit den festgelegten Anpflanzungen werden insgesamt positive ökologische Wirkungen gesichert, Lebensräume für die Tierwelt entwickelt und das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden. Die Maßnahmen besitzen dadurch auch Wirksamkeit hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft und sind nach § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend zugeordnet.

Die Begrünungsfestsetzungen sind auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil sie der Sicherung des Landschaftscharakters, in dem die baulichen Anlagen liegen werden, dienen. Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfordert im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit des Naturraumes des Nehrungshakens Steinwarder eine Vorgabe und Eingrenzung der zulässigen Gehölzarten in entsprechenden Pflanzlisten, um einen naturraumtypischen Bewuchs in der Küstenzone zu erreichen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dienen als Mindeststandards der Sicherstellung, dass die Pflanzungen kurz- bis mittelfristig das angestrebte städtebaulich wirksame Wuchsbild erreichen. Für die Nadelbaumarten „*Pinus sylvestris*“ und „*Pinus nigra*“ werden abweichende Pflanzqualitäten zugelassen, weil diese Gehölzarten in der Regel als Solitäre/ Stammbüsche in Baumschulen angeboten werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 2.3.16 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht (vgl. Kap. 3.3.4) werden die festgesetzten Baumpflanzungen, flächigen Anpflanzungen, Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke sowie die Festlegung zur Herstellung der Grundstücksfreiflächen im Bereich des Beach Motel Heiligenhafen im Charakter von "Weiß-, Grau- und Braundünen" durch Festsetzung gebietsintern als Ausgleich zugeordnet und übernehmen einen Teil der erforderlichen Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Sie übernehmen vollständig den Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild durch dessen Neugestaltung.

Weiterhin werden als externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch Festsetzung zugeordnet:

- Herstellung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme/ vorgezogenen CEF-Maßnahme „Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen“.
- Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Herstellung von 36.292 m<sup>2</sup> Erstaufforstungsfläche im Waldersatzpool „Johannisthal 3“ mit der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH.
- Zukauf von 3.183 m<sup>2</sup> (= Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger. Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die gebietsinternen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die externe artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme/ vorgezogenen CEF-Maßnahme zu Fledermausersatzquartieren, die externe Ersatzaufforstung im Waldersatzpool Johannisthal 3 und die externe Ausgleichszuordnung zu den vorhabennahen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

### 2.3.17 Regelungen im Durchführungsvertrag

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 verpflichtet hat.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben zu beachten sind.

Dadurch wird sichergestellt, dass die im Durchführungsvertrag getroffenen Verabredungen und verankerten Regelungen wie bspw. das Betreiberkonzept oder weitere gestalterische Festlegungen umgesetzt und angewendet werden.

§ 12 Abs. 3 BauGB stellt die Rechtsgrundlage dafür dar, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 36 und 37 wird auf im Durchführungsvertrag geregelte Zulässigkeitsinhalte verwiesen und deren Beachtlichkeit in der Vorhabensplanung festgelegt. Damit „überwacht“ die Gemeinde die Verwirklichung der vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag bspw. die dort vereinbarten Vorhabensinhalte wie auch dort festgehaltene gestalterische Festlegungen.

§ 12 Abs. 3a BauGB „... erlaubt es der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung im Durchführungsvertrag die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.“ (BauGB Kommentar zu § 12 Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger)

Im vorliegenden Fall ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Eintritt bestimmter Umstände (hier: der Abschluss des Durchführungsvertrags) von den als zulässig beschriebenen Nutzungen nur die im Vertrag festgelegten Vorhaben zulässig sind.

### **2.3.18 Aufhebung vorangehender Festsetzungen**

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass alle im Plangebiet bislang geltende Festsetzungen außer Kraft treten. Dies betrifft bspw. den B-Plan Nr. 83 und seine Regelungen für eine temporäre gastronomische Einrichtung oder den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 und die dort ursprünglich beabsichtigte Höherlegung des Graswarderweges einschließlich der Anlage straßenbezogener Böschungen auf dem Vorhabengrundstück.

### **2.3.19 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definiert werden.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nur eine baugestalterische Festsetzung verankert. Dies ist die Hauptdachform die für alle Baugebiete einzeln vorgeschrieben wird.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag**

Weitere baugestalterische Festsetzungen sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden und sind bei der Baugenehmigung ebenfalls zu beachten.

Hierzu gehören Regelungen

- zur Art des Bedachungsmaterials und dessen Farbe,
- zur Dachneigung,
- zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialität und Farbspielraum,
- zur Materialität von Brüstungen und Geländern,
- zur Materialität von Terrassen,
- zur Verwendung von Markisen und Sonnenschutzanlagen,
- zu Werbeanlagen und Warenautomaten
- zur Unzulässigkeit von Zäunen und Einfriedungen sowie
- zur Grüngestaltung in Form verschiedener Gehölz- und Pflanzlisten, die auf die planungsrechtlichen Festsetzungen Bezug nehmen.

Die Regelungen (vgl. Anlage 6) dienen der Definition eines Gestaltungsrahmens für die Hotelanlagen, der auch über die Ersterstellung hinaus die Grundstückseigentümer bindet und so dauerhaft das Erscheinungsbild der Anlage sichern wird.

## **2.4 Kennzeichnung**

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

Das Plangebiet liegt unter +3,50 m NHN und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

## **2.5 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser**

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zum potentiell durch Ostsee-Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser gekennzeichnet.

### **Flächen mit Funktion für den Hochwasserschutz**

Die nördlich der Steinwarderstraße 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 Steinwarderstraße und gehört damit zur Hochwasserschutzanlage auf dem Steinwarder. Sie ist mit einer Abdeckung aus bindigem Material hergestellt und mit Rasen bepflanzt. Bei der Anlage von Bauzufahrten über diese Böschungen oder bei der Verlegung von Leitungen in diesem Bereich sind die Hochwasserschutzfunktionen zu beachten und bei der Ausführung zu berücksichtigen.

Auch die Böschung nördlich der Seebrückenpromenade zwischen der Rampe/ Hochwasserschutzspundwand/ Treppenanlage und der Strandpromenade wird als Fläche mit Funktion für den Hochwasserschutz nachrichtlich übernommen, weil sie im Zuge der Herstellung dieser Anlage mit entsprechender Funktion hergestellt wurde.

#### **Gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope**

Die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Strandwallbiotope werden nachrichtlich eingetragen.

#### **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).

Durch die geplanten Gebäude in den Baugebieten S03A, S03B, S03C und S03D werden Waldschutzstreifen in einem Abstand von 30 m ab der jeweiligen Baugrenze erforderlich. Über den Geltungsbereich hinaus ist daher die nachrichtliche Aufnahme des erforderlichen Waldschutzstreifens westlich der Baugebiete S03C und S03D erforderlich und wird in die Planzeichnung aufgenommen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu den Gebäuden ist dann der über das Vorhabengebiet hinausgehende Waldschutzstreifen herzustellen. Der Waldschutzstreifen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist im Waldumwandlungsantrag bereits berücksichtigt.

## **2.6 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.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

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

### **Generalplan Küstenschutz**

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

### **Hinweise zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko**

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

Im Hochwasserfall bzw. in Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegenüber dem Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

### **Baumschutzsatzung**

Die im Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Fällungen von Einzelbäumen sind abschließend durch die verschiedenen Anpflanzungsfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und über die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### Fledermäuse

Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden, ist die im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällung und Rodung von Bäumen nur im Zeitraum 01.11. – 28.02. durchzuführen.

#### Vögel

Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) von europäischen Vogelarten zu vermeiden, sind im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällungen von Bäumen, Rodungen von Wald und Gehölzen oder sonstige Vegetations-Beräumungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. durchzuführen.

### **3. Umweltbericht**

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

#### **3.1 Einleitung**

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

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

Die Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 sind im Begründungstext Kapitel 2.1 und 2.2 dargestellt worden.

###### **Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort**

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 Kapitel 1.3 sowie 1.4 verwiesen.

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

Der Begründungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kapitel 2.3 beschreibt die geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 und regelt damit den Umfang der Planung. Eine Zusammenstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Inanspruchnahme von Boden ist Kapitel 3.3.1, den Tabellen 1 bis 4 zu entnehmen.

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

Bei der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind sowohl Fachgesetze als auch auf der Grundlage von Fachgesetzen ausgearbeitete Planungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1.6 und 1.7).

###### **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,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

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

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

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

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. werden über vertragliche Regelungen erfüllt.

Von Bedeutung sind weiterhin die Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz (§§ 72 ff. WHG), die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,00 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 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 wird basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, den unter Kapitel 3.4.1 genannten vorhandenen Daten sowie einer Ortsbegehung eine tabellarische Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3. Über das Plangebiet wesentlich hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

#### **3.2.1 Europäisches Schutzgebietsnetz NATURA 2000**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 liegt vollständig außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Zur Einschätzung, ob von der Planung nachteilige Auswirkungen auf die in der näheren Umgebung befindlichen NATURA 2000-Gebiete ausgehen können, wird auf das Kapitel 1.7.1, die FFH-Verträglichkeitsstudie der vorangegangenen Planungsebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und die ergänzend angefertigte vorhabenbezogene FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (PRO REGIONE, 2015; vgl. Anlage 1) verwiesen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
<b>Boden</b>	<p>Mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den 1970er Jahren großflächig aufgespültes / aufgeschüttetes Gelände, daher anthropogen veränderte Böden, mit relativ junger Entwicklungszeit und nur bedingt natürlicher Bodenstruktur vorhanden.</li> <li>- Jüngste Aufschüttungen erfolgten im Zusammenhang mit dem Bau der Seebrückenpromenade sowie entlang der Steinwarderstraße zur Herstellung der deichähnlichen Hochwasserschutzböschungen (Abdeckung mit Mergel).</li> <li>- Durch 5 Gebäude sind geringe Teile der Flächen überbaut.</li> <li>- Etwa die Hälfte der Fläche ist bereits vollversiegelt und intensiv durch Parkplatzflächen, Zufahrten, Wege- sowie Promenadenflächen genutzt.</li> <li>- Ein Teilbereich ist mit Schotter befestigt, stark verdichtet und wurde bislang als Seegraslagerplatz genutzt.</li> <li>- Die Rasen- und Ziergeholzflächen im Bereich der Straßen- und Wegeböschungen sowie des Parkplatzes sind hinsichtlich der Böden anthropogen verändert und unterliegen einer intensiven Nutzung und Pflege.</li> <li>- Eine geringere Vorbelastung liegt für die unversiegelten und nicht genutzten Gehölz-/ Waldflächen westlich des Parkplatzes vor; auch hier sind die Böden jedoch großflächig anthropogen überprägt, da aufgeschüttet (s.o.).</li> <li>- Sehr geringe Flächenanteile entlang der Strandpromenade im nordwestlichen Bereich sind als Strandwallbiotope in ihren Böden nahezu unverändert und haben daher aufgrund ihrer Geomorphologie gesetzlichen Schutzstatus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von bislang unbefestigtem Boden durch Bebauung, Versiegelung und Befestigung insbesondere im Bereich der westlichen Gehölz-/ Waldfläche.</li> <li>- Veränderung der derzeitigen Bodenstruktur im westlichen Plangebiet durch Aufschüttungen und Geländemodellierungen zur Schaffung hochwassersicherer Höhenlagen für die Hotelapartmentgebäude.</li> <li>- Teilweise Entsiegelung von derzeit versiegelten Parkplatzflächen und Umwandlung in Grundstücksfreiflächen.</li> <li>- Konzentration der Bebauung entlang der Seebrückenpromenade und damit in Bereichen, die bereits als Parkplatz genutzt und versiegelt sind.</li> <li>- Geringe bauliche Dichte im westlichen Planbereich der heutigen Gehölz-/ Waldflächen.</li> <li>- Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich von Grundstücksfreiflächen und Freianlagen sowie Förderung der Bodenfunktionen durch neue Anpflanzungen auf diesen Flächen.</li> <li>- Die Flächen der Strandwallbiotope werden nicht genutzt und bleiben hinsichtlich der Bodenstruktur unverändert erhalten.</li> </ul>	<p><b>ja,</b> erhebliche negative Auswirkungen</p>

	<b>Umweltzustand Bestand</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung</b>
<b>Wasser</b>	<p>Geringe bis hohe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf den versiegelten Flächen der Parkplätze wird das verschmutzte Niederschlagswasser über Einlaufschächte gesammelt und derzeit ungereinigt und ohne Beachtung eines Mindestabstandes zum Grundwasser in den Untergrund versickert.</li> <li>- Das Niederschlagswasser auf versiegelten Fußwegen wird in seitliche Vegetationsbereiche abgeleitet und versickert dort.</li> <li>- Auf der Seebrückenpromenade wird das Regenwasser über Schächte gesammelt und mittels eines Regenwasserkanals in den Jachthafen abgeleitet.</li> <li>- Auf allen unbefestigten, vegetationsbestandenen Flächen versickert das Niederschlagswasser.</li> <li>- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im östlichen Baugebietsteil wird das Niederschlagswasser in einer Regenkanalisation gesammelt und in den Jachthafen abgeführt über eine Regenkanalisation mit Behandlungsschacht unter dem Graswarderweg und der Privatstraße des Primus Strand Resort.</li> <li>- Im westlichen Baugebietsteil wird das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das belastete Regenwasser von der Hauptzufahrt und Anlieferung in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und nur gedrosselt an eine Versickerungsmulde abgegeben. Das Regenwasser bleibt dadurch weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf.</li> <li>- Bei den Zufahrten und Stellplätzen des westlichen Baugebietsteils mit den Hotelapartments sowie der großflächigen Stellplatzanlage des Hotels, die im Gelände angehoben werden, wird das anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung eines Mindestabstandes von 1 m zum höchsten Grundwasserstand über Flächenversickerung und Versickerungsmulden behandelt und in den Untergrund abgegeben. Es bleibt dadurch ebenfalls dem örtlichen Wasserkreislauf erhalten.</li> <li>- Insgesamt erfolgt eine Verbesserung der Situation, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr unbehandelt abgeführt wird.</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p> <p>Verbesserung</p>
<b>Klima</b>	<p>Ohne bis Mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Parkplätze vorbelastete, nicht klimatisch wirksame Flächen.</li> <li>- Lokalklimatisch positiv wirkende Vegetationsbestände (Gehölz-/ Waldflächen, Einzelbaumbestand) im westlichen Plangebiet.</li> <li>- Klimatische Freilandverhältnisse an der Ostseeküste.</li> <li>- Durch die Windverhältnisse an der Ostsee besteht eine gute Durchlüftung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände.</li> <li>- Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände durch Anpflanzungen.</li> <li>- Aufgrund der günstigen Ausgangsbedingungen (Lage in Meernähe) wird es durch die Planung zu keiner Veränderung der lokalklimatischen Situation kommen.</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
<b>Lufthygiene</b>	<p>Ohne bis Mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Parkplätze sind im Planbereich lufthygienische Vorbelastungen aus Verkehrsemissionen vorhanden, die jedoch nicht über gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten zur Gesundheit von Menschen liegen.</li> <li>- Gehölz-/ Waldflächen im westlichen Teilbereich ohne lufthygienische Vorbelastungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine signifikante Veränderung der lufthygienischen Situation aus Verkehrsemissionen der geplanten Nutzungen Hotels, Hotelapartments und Geschäfte im Vergleich zum Bestand erkennbar.</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
<b>Biotop</b>	<p>Geringe bis hohe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebaute, versiegelte oder befestigte Flächen sind ohne Biotopwert.</li> <li>- Vegetationsfreie, verdichtete Schotterfläche des ehemaligen Seegrasslagerplatzes ist aufgrund der intensiven Nutzung ebenfalls ohne Biotopwert einzustufen.</li> <li>- Rasenflächen der Straßenböschung, der Böschungen an der Seebrückenpromenade, angrenzend an den östlichen Parkplatz sowie die Rabattenflächen des westlichen Parkplatzes unterliegen einer intensiven Pflege bzw. Nutzung und sind Biotop mit nur allgemeiner ökologischer Bedeutung.</li> <li>- Linearer Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes, überwiegend aus Hybridpappeln bestehend, wird als Biotop mit nur allgemeiner ökologischer Bedeutung eingestuft. Pappeln fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde.</li> <li>- Der flächige Gehölz-/Waldbestand westlich des Parkplatzes wurde in den 1970er Jahren angepflanzt und hat sich danach durch Sukzession weiterentwickelt. Er ist stark verfilzt. Ganze Gehölzbereiche, insbesondere Birken, befinden sich in der Alterungsphase und sind vielfach abgängig. Der Bestand ist durch einheimische Gehölzarten geprägt. Einstufung als Biotop mit mittlerer ökologischer Bedeutung.</li> <li>- Bei dem flächigen Gehölzbestand westlich des Parkplatzes handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.</li> <li>- Das Strandwallbiotop stellt ein gemäß § 30 BNatSchG (geomorphologisch) geschütztes Biotop dar. Es wurde jüngst im Rahmen einer naturschutzfachlichen Maßnahme renaturiert und hinsichtlich -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen.</li> <li>- Vollständige Rodung der Gehölz-/ Waldbestände im westlichen Planbereich aufgrund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags unter Berücksichtigung des Strandwallbiotops.</li> <li>- Verringerung von Biotopen und Lebensräumen durch Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen.</li> <li>- Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich von Grundstücksfreiflächen und Freianlagen sowie in Teilbereichen Entsiegelung und Neuanlage von Biotopen, z.B. dünengeprägte Biotop, Regenwasserteich.</li> <li>- Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich der Bauflächen und Stellplätze.</li> <li>- Erhöhung des Anteils standortgerechter, heimischer Gehölze auf den Freiflächen durch Festsetzungen einer entsprechenden Pflanzliste (im Durchführungsvertrag).</li> <li>- Ersatz von Waldflächen im Verhältnis 1:2 (extern).</li> <li>- Die Flächen der Strandwallbiotop bleiben unverändert erhalten.</li> </ul>	<p><b>ja,</b> erhebliche negative Auswirkungen</p>

	<b>Umweltzustand Bestand</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung</b>
<b>Biotope (Forts.)</b>	<p>des Vegetationsbestandes dadurch aufgewertet, dass die Kartoffelrosenbestände gerodet und eine Bepflanzung mit Strandhafer vorgenommen wurde. Damit wird wieder eine typische Strandwallvegetation entwickelt. Das Strandwallbiotop wird als Biotop mit sehr hoher Wertigkeit eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Bestand der Biotope und deren Bewertung wird auf die Abbildungen im Anschluss an diese Tabelle verwiesen.</li> </ul>		
<b>Arten</b>	<p>Geringe bis hohe Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Lebensräume in bebauten, versiegelten, befestigten und intensiv genutzten Bereichen.</li> <li>- Lebensräume für die heimische Fauna auf Flächen mit allgemeiner und mittlerer ökologischer Bedeutung (siehe Biotope).</li> <li>- In vorangegangenen Untersuchungen zur 27. FNP-Änderung festgestellte Brutvögel gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete mit Gehölzstrukturen.</li> <li>- Keine geschützten bzw. gefährdeten Brutvögel im Plangebiet vorhanden.</li> <li>- Gemäß des Fachbeitrages zum Artenschutz von PRO REGIONE (2015) ergab die Relevanzprüfung der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit nur bei den potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und den Brutvögeln der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks möglich ist. Die Vogelarten in dieser Gilde sind ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf. (vgl. Anlage 2).</li> <li>- Vorkommen der anderen abzu prüfenden Arten konnten ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige Rodung der Gehölz-/ Waldbestände und damit vorübergehender Verlust von Lebensräumen im westlichen Planbereich aufgrund des für den Hochwasserschutz erforderlichen Bodenauftrags unter Berücksichtigung des Strandwallbiotops.</li> <li>- Verlust von Gehölzlebensräumen durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen.</li> <li>- Gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz von PRO REGIONE (2015) CEF-Maßnahmen in Form von Ersatz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch die vorgezogene Anbringung von 10 Fledermauspaltenkästen an Bäumen westlich des Vorhabengebietes zwischen Natureum und Fischerrinne. Dadurch Vermeidung einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</li> <li>- Vermeidung baubedingter Zugriffsverbote durch Bauzeitenregelung für Fledermäuse: Festlegung von Gehölzrodung und Fällungen auf den Zeitraum 01.11. bis 28.02.</li> <li>- Vermeidung baubedingter Zugriffsverbote durch Bauzeitenregelung für Vögel: Festlegung von Gehölzrodung und Fällungen auf den Zeitraum 01.10. bis 14.03.</li> <li>- Der baubedingte Verlust von Lebensstätten von Vögeln durch die Zerstörung von Nestern, die als Niststätten genutzt wurden, ist für die Brutvögel der Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung, da es sich ausschließlich um frei brütende Arten handelt, die ihre Nester jährlich neu errichten. Alle Arten der Gilde haben in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand und können bei kleinräumigen Verlusten von Lebensräumen auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum ausweichen. Da für die Brutvögel</li> </ul>	<p><b>ja,</b> erhebliche negative Auswirkungen</p> <p>keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen bei Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Einhaltung der aufgeführten Bauzeitenregelungen</p>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Arten (Forts.)		<p>dieser Gilde ausreichende gleichgeartete Lebensräume auf dem ostholsteinischen Festland zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der einzelnen Arten aus der Gilde nicht verschlechtert wird (PRO REGIONE, 2015).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz von Waldflächen im Verhältnis 1:2 (extern). Dadurch auch Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks.</li> <li>- Gebietsinterne Neuschaffung von Lebensräumen, u.a. von Gehölzanpflanzungen durch Festsetzungen und damit Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks, im Bereich von Grundstücksfreiflächen und Freianlagen, Entsiegelung und Schaffung eines Regenwasserteiches.</li> <li>- Erhöhung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch Vorgabe der Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze (Pflanzliste).</li> </ul>	
Landschaftsbild	<p>Mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich geprägte Situation durch Parkplatzflächen.</li> <li>- Sanitärgebäude an der Strandpromenade und eingeschossige Baulichkeiten wie Kiosk, Imbissverkaufsstand oder Bäckerei tragen nur wenig zur baulichen Prägung bei.</li> <li>- Weitere bauliche Vorprägung durch Seebrückenpromenade gegeben, deren aufgeschütteter Verlauf das Plangebiet quert.</li> <li>- Im westlichen Teilbereich landschaftliche Prägung durch angepflanzte Gehölz-/Waldbestände sowie durch Einzelbäume.</li> <li>- Die besondere naturräumliche Situation der Halbinsel Stein- und Graswarder wird durch die derzeitige Gestaltung und die vorhandenen Vegetationsbestände im Plangebiet nicht bzw. ungenügend widerspiegelt.</li> <li>- Fehlen typischer Dünenprägung und Dünenvegetation, mit Ausnahme der jüngst renaturierten Flächen des Strandwallbiotops.</li> <li>- Blickbeziehung zwischen Seebrückenvor-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des westlichen Plangebietes durch Bodenauftrag und Geländemodellierung, dabei Annäherung an naturräumliche Dünenstruktur.</li> <li>- Starke Veränderung des Plangebietes durch geplante Bebauung.</li> <li>- Aufwertung des Plangebietes durch die Herstellung neuer baulicher Raumkanten entlang der Ostsee und der Seebrückenpromenade.</li> <li>- Die Hotelgebäude stellen gestalterisch das städtebauliche Rückgrat der Seebrücke dar und bilden mit ihr ein Ensemble im maritimen Stil.</li> <li>- Die Höhenentwicklung der Bebauung ist begrenzt bei den Hotels zur Seeseite hin auf 3 Geschosse und zur Landseite unter Berücksichtigung des gegebenen Höhenversprungs auf 4 Geschosse, die Hotelapartments werden 2-geschossig.</li> <li>- Erhalt, Lenkung und Betonung der Blickbeziehung zwischen Seebrückenvorplatz und Jachthafen durch flankierende Bebauung in maritimem Stil.</li> <li>- Aufgelockerte Bauweise bei den Hotelapartments.</li> </ul>	<p><b>ja,</b> erhebliche Auswirkungen</p> <p>Kompensation durch Neugestaltung des Landschaftsbildes</p>

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Landschaftsbild (Forts.)	platz und Jachthafen ist gegeben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Starke Begrenzung der überbaubaren und versiegelbaren Grundfläche (GR) bei den Hotelapartments und damit verbunden hoher Anteil an Freiflächen in diesem Bereich.</li> <li>- Prägung der Freiflächen als Dünenlandschaft durch entsprechende Geländemodellierungen und Anpflanzungen.</li> <li>- Die notwendigen Stellplätze werden durch Gehölzpflanzungen gegliedert und begrünt.</li> <li>- Entwicklung neuer gehölzgeprägter Freiflächen durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.</li> <li>- Vorgabe von Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen zur zeitnahen Wirksamkeit für das Landschaftsbild.</li> <li>- Ersatz von Waldflächen im Verhältnis 1:2 (extern).</li> </ul>	
Mensch/ Erholung	<p>Teilweise Funktion für die Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der überwiegende Teil der Fläche steht nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung, weil die Gehölz-/ Waldfläche stark verfilzt ist und nicht betreten werden kann.</li> <li>- Die Parkplatzflächen haben zwar dienende Funktion für Erholungssuchende, zeigen aber selbst keine Aufenthaltsqualität für die Erholung.</li> <li>- Der von Reisemobilisten als Übernachtungsparkplatz genutzte Teil des Parkplatzes hat eine Erholungsfunktion für einen eingeschränkten Nutzerkreis.</li> <li>- Die Seebrückenpromenade stellt ein Erholungsangebot für die Allgemeinheit im Plangebiet dar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine nachteilige Veränderung des Wegeangebotes für Erholungssuchende und Touristen.</li> <li>- Schaffung neuer Erholungsangebote im Plangebiet durch Ausweisung von Sondergebieten für Hotels und Hotelapartments einschließlich entsprechend gestalteter Freiflächen, mit der Einschränkung, dass diese jedoch nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zu Verfügung stehen.</li> <li>- Stärkung des vorhandenen Erholungsbereiches der Seebrückenpromenade durch Schaffung von Angeboten im Bereich Gastronomie und Handel.</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p> <p>Verbesserung</p>
Mensch/ Wohnen	<p>Keine Funktion im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> </ul> <p>Hohe Funktion im näheren Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südöstlich angrenzend befindet sich die Ferienwohnanlage Primus Strand Resort Heiligenhafen mit Ferienhäusern im Bau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich ebenfalls um Einrichtungen zur Unterbringung von Feriengästen und damit um eine vergleichbare, empfindliche Nutzung.</li> <li>- Die Hotels sind mit der Hauptausrichtung zum Strand und zur Seebrückenpromenade als verträgliche, die benachbarte Ferienwohnanlage nicht störende Vorhaben einzuordnen.</li> <li>- Eine Zunahme der Lärmbelastung durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste ist im Vergleich zur vorhandenen Parkplatznutzung nicht erkennbar.</li> <li>- Eine Zunahme der Lärmbelastung aus Verkehr</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

	Umweltzustand Bestand	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen Bewertung
Mensch/ Wohnen (Forts.)		durch die Handels- und Geschäftsbereiche an der Seebrückenpromenade ist nicht erkennbar, weil Kunden auf Grund der Gebietsprägung und der Einbindung in das Promenadennetz überwiegend fuß- und radläufig kommen. Liefertätigkeiten sollen auch aus Rücksicht auf die Hotelgäste zeitlich geregelt werden.	
Kultur- u. Sachgüter	Keine Funktion: - Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	- Durch die Planung ergibt sich keine Betroffenheit.	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen

Die nachfolgenden Abbildungen zum Bestand und zur Bewertung der vorhandenen Biotope stellen die vorangegangenen Einschätzungen bildlich dar.

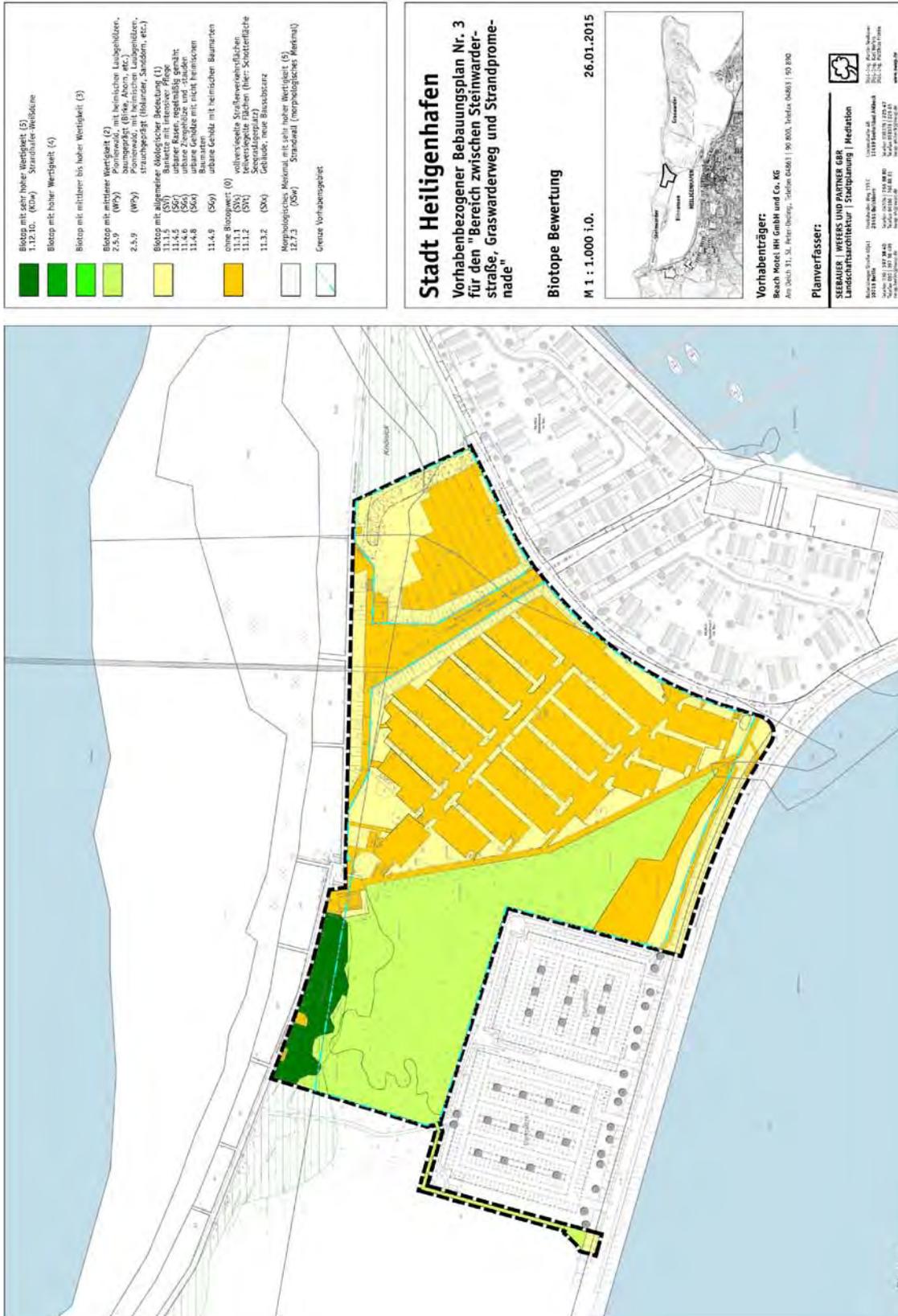




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Gaswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Abbildung 52: Biotope Bewertung



### **3.2.3 Wechselwirkungen**

Auf Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern, die als Folgewirkungen innerhalb des Wechselwirkungsgefüges entstehen, wurde vorangehend bereits eingegangen. Wechselwirkungskomplexe mit besonderen schutzgutübergreifenden und hoch empfindlichen Wirkungsnetzen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

## **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 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, im vorliegenden Fall den Waldflächen und zwei kleineren Gehölzflächen, führen Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften. Ferner haben Baumaßnahmen regelmäßig Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei den durch Eingriffe betroffenen Flächen handelt es sich teilweise um eine Waldfläche, die formal in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden muss. Die hierfür notwendige Genehmigung gemäß § 9 LWaldG wurde von der Unteren Forstbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.01.2015 erteilt (vgl. Anlage 3). Das Maß der Ersatzaufforstung ist mit einem Verhältnis von 1 : 2 festgelegt und schließt den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf gemäß § 14 und folgende Bundesnaturschutzgesetz, d.h. den Ausgleich für den Biotopverlust mit ein.

Damit bereitet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 durch die getroffenen Festsetzungen die Entwicklung von Baugebieten

- einerseits im Bereich bereits versiegelter, geringfügig baulich genutzter und durch Siedlungsgrün geprägter Flächen (Flächen ohne oder mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) sowie
- andererseits im Bereich von Wald- und Gehölzflächen (Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) vor.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Da das Plangebiet neben den Vorhabengrundstücken auch öffentliche Grundstücke wie z.B. die Seebrückenpromenade umfasst, die jedoch weitgehend unverändert bleiben, erfolgt die weitere Betrachtung zur besseren Übersicht aufgeteilt nach Flächen außerhalb und innerhalb des Vorhabengebietes.

#### **Außerhalb des Vorhabengebietes**

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass für die Flächen außerhalb des Vorhabengebietes nur sehr geringe Veränderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades (Zunahme um  $50 \text{ m}^2$ ), u.a. durch den Einbau einer Hochwasserschutzwand geplant sind. Die Umwandlung von Wald betrifft in diesem Bereich  $1.745 \text{ m}^2$  und wird im Verhältnis 1 : 2 extern durch Ersatzaufforstung von  $3.490 \text{ m}^2$  kompensiert. Gleichzeitig bleiben die aus Waldabstandsgründen umzuwandelnden Flächen weiterhin vegetationsbestandene Grünflächen. Dabei bleiben insbesondere die Strandwallbiotope erhalten ( $1.450 \text{ m}^2$ ) und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer renaturierten Bepflanzungsstruktur mit Strandhafer, die wie beschrieben teilweise bereits erfolgt ist, weiterentwickelt (vgl. hierzu die nachfolgenden Tabellen 1, 2 und 3).

#### **Vorhabengebiet**

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden Nutzung zeigt, dass für die Flächen des Vorhabengebietes die Bebauung von  $180 \text{ m}^2$  auf  $9.100 \text{ m}^2$ , d.h. um  $8.920 \text{ m}^2$  zunimmt. Die Versiegelung durch Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Wege geht von derzeit  $19.715 \text{ m}^2$  auf  $16.315 \text{ m}^2$  zurück, das sind  $3.400 \text{ m}^2$  weniger. In Summe ergibt sich danach durch die Planung eine Zunahme der Bebauung und Versiegelung um  $5.520 \text{ m}^2$ . Das entspricht auf den gesamten Plangeltungsbereich bezogen einer Zunahme um 10,7 %.

Die in Teilbereichen vorgesehene Veränderung des Geländeniveaus durch Aufschüttungen und die Modellierung von Dünen auf den Grundstücksfreiflächen wird als Eingriff bewertet, der aufgrund der Vorbelastung des Standortes (aufgespülter Boden aus den 1970er Jahren) und der Neugestaltung, insbesondere auch durch die naturnahe Bepflanzung mit einer Grau- und Braundünenvegetation, mit geringem Ausgleichsfaktor in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingeht.

Im Bestand liegen  $10.740 \text{ m}^2$  als vegetationsgeprägte Freianlagen und  $14.255 \text{ m}^2$  als Waldflächen vor. Die Umwandlung von Wald wird im Verhältnis 1 : 2 extern durch Ersatzaufforstung von  $28.510 \text{ m}^2$  kompensiert. Die umzuwandelnden Waldflächen werden nur teilweise bebaut und versiegelt, weitgehend jedoch als neue Grundstücksfreiflächen im Charakter von Grau- und Braundünen hergestellt. In Summe verbleiben  $19.475 \text{ m}^2$  Grundstücksfreiflächen und private Grünflächen, die zum Teil mit Pflanzfestsetzungen belegt sind ( $2.610 \text{ m}^2$ ) bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Strandwallbiotop“ wie oben bereits dargestellt gesichert und entwickelt werden ( $620 \text{ m}^2$ ). Insgesamt beträgt der Rückgang an Grundstücksfreiflächen im Vorhabengebiet  $5.520 \text{ m}^2$ , dem eine externe Aufwertung auf  $28.510 \text{ m}^2$  (Ersatzaufforstung) kompensationswirksam gegenübersteht (vgl. hierzu die nachfolgenden Tabellen 1, 2 und 4).

**Tabelle 1: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
BESTAND**

<b>BESTAND Biotope/Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil in % des Plangebietes</b>
<b>AUSSERHALB VORHABENGEBIET</b>	<b>6.525</b>	<b>12,7 %</b>
<b>Verkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>2.250</b>	<b>4,4 %</b>
Verkehrsfläche, versiegelt Seebrückenpromenade	2.250	4,4 %
<b>Grünflächen, öffentlich</b>	<b>2.530</b>	<b>4,9 %</b>
Grünfläche, bebaut und versiegelt (Gebäude, Fahrradständer, Sitzbereiche, Platzfläche etc. an Strandpromenade, Fußweg an Steinwarderstraße)	510	1,0 %
Grünflächen, bepflanzt Ziergehölzpflanzungen, Rabatte	35	0,0 %
Grünfläche, bepflanzt Straßenbankette, Rasenböschung, intensiv	1.985	3,9 %
<b>Wald</b>	<b>1.745</b>	<b>3,4 %</b>
Pionierwald, strauchgeprägt	220	0,4 %
Pionierwald, baumgeprägt	75	0,2 %
Strandwallbiotop, renaturiert „Weißdüne“	1.450	2,8 %
<b>VORHABENGEBIET</b>	<b>44.890</b>	<b>87,3 %</b>
<b>Bebauung und Versiegelung</b>	<b>19.895</b>	<b>38,7 %</b>
Bebauung, vorhandene Gebäude	180	0,4 %
Versiegelung durch Parkplatz, Zufahrten, Wege, etc.	17.995	35,0 %
Versiegelung durch Seegraslagerplatz, Schotter	1.720	3,3 %
<b>Grundstücksfreiflächen, bepflanzt</b>	<b>10.740</b>	<b>20,9 %</b>
Rasen	4.290	8,3 %
Ziergehölzpflanzungen, Rabatte	5.120	10,0 %
urbane Gehölze, nicht heimisch	760	1,5 %
urbane Gehölze, heimisch	570	1,1 %
<b>Wald</b>	<b>14.255</b>	<b>27,7 %</b>
Strandwallbiotop, renaturiert „Weißdüne“	320	0,6 %
Strandwallbiotop, mit Pionierwaldvegetation strauchgeprägt	300	0,6 %
Pionierwald, strauchgeprägt	2.235	4,3 %
Pionierwald, baumgeprägt	11.400	22,2 %
<b>Summe BESTAND Plangebiet</b>	<b>51.415</b>	<b>100 %</b>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

**Tabelle 2: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen**

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
<b>AUSSERHALB VORHABENGEBIET</b>	<b>6.525</b>	<b>12,7 %</b>
<b>Verkehrsflächen, öffentlich (Steinwarderstraße, Seebrückenpromenade)</b>	<b>2.250</b>	<b>4,4 %</b>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, versiegelt (Seebrückenpromenade)	2.250	4,4 %
<b>Grünflächen, öffentlich</b>	<b>4.275</b>	<b>8,3 %</b>
Grünflächen, öffentlich, versiegelt, (Fahrradständer, Sitzbereiche, Platzfläche, etc. an Strandpromenade (vorhanden); Fußweg an Steinwarderstraße (vorhanden))	530	1,0 %
Grünfläche, öffentlich, HWS-Wand	30	0,1 %
Grünfläche, öffentlich, bepflanzt	2.265	4,4 %
Grünfläche, öffentlich, vegetationsgeprägt, mit Überlagerung Fl.f.Maßnahmen „Strandwall“	1.450	2,8 %
<b>VORHABENGEBIET</b>	<b>44.890</b>	<b>87,3 %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>43.710</b>	<b>85,0 %</b>
<b>S01A „Hotel“ – Beach Motel</b>	<b>20.960</b>	<b>40,8 %</b>
Bebauung (einschl. Lake House)	3.400	6,6 %
Terrassen	1.220	2,4 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	8.800	17,1 %
Grundstücksfreiflächen, einschl. RRB	5.945	11,6 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	355	0,7 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Düne mit Gehölzen	1.240	2,4 %
<b>S01B „Hotel“ – Bretterbude</b>	<b>5.035</b>	<b>9,8 %</b>
Bebauung (einschl. Sanitär „Bullis“ und WC)	1.350	2,6 %
Terrassen	240	0,5 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	2.435	4,7 %
Grundstücksfreiflächen	1.010	2,0 %
<b>S02A „Hotelapartments und Handel“ – Beach Motel</b>	<b>2.145</b>	<b>4,2 %</b>
Bebauung	690	1,3 %
Terrassen	250	0,5 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	770	1,5 %
Grundstücksfreiflächen	205	0,4 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	230	0,5 %

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
<b>S02B „Hotelapartments und Handel“ – Bretterbude</b>	<b>1.185</b>	<b>2,3 %</b>
Bebauung	400	0,8 %
Terrassen	50	0,1 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	500	0,9 %
Grundstücksfreiflächen	235	0,5 %
<b>S03A „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.595</b>	<b>3,1 %</b>
Bebauung, Terrassen	480	0,9 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	240	0,5 %
Grundstücksfreiflächen	875	1,7 %
<b>S03B „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.310</b>	<b>2,5 %</b>
Bebauung, Terrassen	340	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	170	0,3 %
Grundstücksfreiflächen	800	1,5 %
<b>S03C „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.415</b>	<b>2,7 %</b>
Bebauung, Terrassen	340	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	170	0,3 %
Grundstücksfreiflächen	905	1,7 %
<b>S03D „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.415</b>	<b>2,7 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	220	0,4 %
Grundstücksfreiflächen	765	1,5 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	80	0,1 %
<b>S03E „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.475</b>	<b>2,9 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	220	0,4 %
Grundstücksfreiflächen	840	1,7 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	65	0,1 %
<b>S03F „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.825</b>	<b>3,5 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	220	0,4 %
Grundstücksfreiflächen	1.210	2,3 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	45	0,1 %



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
<b>S03G „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.990</b>	<b>3,9 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	270	0,5 %
Grundstücksfreiflächen	1.370	2,7 %
<b>S03H „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.690</b>	<b>3,3 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	250	0,5 %
Grundstücksfreiflächen	1.015	2,0 %
Grundstücksfreifläche mit Anpflanzungsfestsetzung Bäume und Sträucher, dicht	75	0,1 %
<b>S03I „Hotelapartments“ – Beach Motel</b>	<b>1.670</b>	<b>3,3 %</b>
Bebauung, Terrassen	350	0,7 %
Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen	250	0,5 %
Grundstücksfreiflächen	1.070	2,1 %
<b>Grünflächen, privat</b>	<b>1.180</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Private Grünfläche Hotel Beach Motel</b>	<b>1.180</b>	<b>2,3 %</b>
Private Grünfläche, HWS-Wand	40	0,1 %
Private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung Düne mit Gehölzen	520	1,0 %
Private Grünfläche mit Überlagerung Fl.f.Maßnahmen „Strandwall“	620	1,2 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>51.415</b>	<b>100 %</b>

**Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand – Planung (Außerhalb Vorhabengebiet)**

<b>Biotope/Flächennutzung</b>	<b>BESTAND Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>PLANUNG Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bilanz Fläche in m<sup>2</sup></b>
Verkehrs- und Grünflächen, bebaut und versiegelt	2.760	2.810	+ 50
Verkehrs- und Grünflächen, begrünt, allgemeine ökologische Bedeutung	2.020	2.265	+ 245
Grünfläche, mit Maßnahme Strandwallbiotop	-	1.450	+ 1.450
Wald, baum-, strauchgeprägt	295	-	- 295
Wald, Strandwallbiotop, renaturiert	1.450	-	- 1.450
Ersatzwald (Verhältnis 1:2), extern gemäß Gestattungsvertrag mit Stiftung Naturschutz im Waldersatzpool Johannisthal 3		3.490	+ 3.490

**Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand – Planung (Vorhabengebiet)**

<b>Biotope/Flächennutzung</b>	<b>BESTAND Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>PLANUNG Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bilanz Fläche in m<sup>2</sup></b>
Bebauung	180	9.100	+ 8.920
Versiegelung (Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Wege etc.)	19.715	16.315	- 3.400
Grundstücksfreiflächen, allgemeine ökologische Bedeutung	10.170	16.245	+ 6.075
Grundstücksfreiflächen, besonderer Bedeutung, mit Anpflanzung heim. Gehölze	570	850	+ 280
Grundstücksfreifläche, besonderer Bedeutung, mit Anpflanzung Dünen mit Gehölzen	-	1.240	+ 1.240
Grundstücksfreifläche (private Grünfläche), besonderer Bedeutung, mit Anpflanzung Dünen	-	520	+ 520
Grundstücksfreifläche (private Grünfläche), mit Maßnahme Strandwallbiotop	-	620	+ 620
Wald, baum-, strauchgeprägt	13.635	-	- 13.635
Wald, Strandwallbiotop, strauchgeprägt bzw. renaturiert	620	-	- 620
Ersatzwald (Verhältnis 1:2), extern gemäß Gestattungsvertrag mit Stiftung Naturschutz im Waldersatzpool Johannisthal 3		28.510	+ 28.510



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

Im Zuge der Planung sind gemäß Antrag Fällungen von insgesamt 105 Einzelbäumen erforderlich, die derzeit im Parkplatzbereich westlich und östlich der Seebrückenpromenade stehen. Diese werden im Rahmen der Eingriffsregelung nicht gesondert ermittelt. Die erforderlichen Fällungen betreffen größtenteils Pappeln (65) bzw. untermaßige Bäume (25), die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen fallen; 15 der zu fällenden Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung. Eine Ersatzregelung ist durch die Anpflanzung von insgesamt 226 Bäumen, die in Summe durch die textlichen Festsetzungen auf den neuen Baugrundstücken vorgeschrieben sind, gegeben.

Insgesamt stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild dar.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Grundwasser, Klima und Luft sind - beim Grundwasser unter Beachtung im Folgenden beschriebener Minderungsmaßnahmen - keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.

Die Verringerung und angestrebte Umwandlung von Vegetationsstrukturen wird im Bereich der Waldflächen und Gehölzbestände, die als Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden, einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verursachen.

Der Wald muss gemäß Landeswaldgesetz umgewandelt werden. Dafür erfolgt der Ausgleich nach Landeswaldgesetz extern durch Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2, was auch den naturschutzfachlichen Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet.

Das geschützte Strandwallbiotop wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen, sondern als Private Grünfläche mit Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ belegt und ist daher nicht betroffen.

Im übrigen sind mit den Rasen, Rabatten und Ziergehölzen im Vorhabengebiet Flächen betroffen, die nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben und nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen von besonderer Bedeutung sind.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen, insbesondere die teilweise Aufschüttung des Areals, die Zunahme an Baukörpern und Schaffung neuer Baukanten mit 3 bzw. 4 Geschossen sowie der Verlust an Gehölzbeständen, stellt eine erhebliche Veränderung des Schutzgutes Landschaftsbild dar und ist daher als Eingriff zu bewerten. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. dazu nachfolgende Ausführungen).

### 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 Um-

welt sind folgende Regelungen vorgesehen bzw. kommen folgende gesetzliche Vorgaben zum Tragen:

- Umnutzung bereits bebauter und versiegelter Flächen (Parkplatzflächen, Cafe an der Seebrückenpromenade, etc.).
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung für Haupt- und Nebenanlagen durch Festsetzung niedriger GR- und GR-Überschreitungswerte insbesondere für die Hotelapartmentbebauung (S03). Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.
- Festlegung enger Baugrenzen im Bereich der Hotelapartmentbebauung für die geplanten Baukörper zur Sicherung großzügiger Grundstücksfreiflächen und einer aufgelockerten Gebäudestellung, die einen Landschaftsbezug zu angrenzenden Flächen ermöglicht. Dadurch können Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert werden.
- Reduzierung der Versiegelungsrate durch Festsetzung geringst möglicher privater Erschließungsflächen mit Breiten zwischen 6,00 m bzw. 3,70 m, teilweise im Einrichtungsverkehr. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.
- Festsetzung von 2 bis 4 Vollgeschossen für die Baugebiete entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Dadurch kann die Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt und nachteilige Veränderungen desselben begrenzt werden.
- Festlegung von EG-Fußbodenhöhen sowie Geländehöhen zur Begrenzung von Geländeaufhöhungen im Plangebiet und der Integration des neugestalteten Plangebietes in die umgebende Dünen- und Warderlandschaft. Teilweise Neugestaltung der Grundstücksfreiflächen als leicht geschwungene Dünenlandschaft, die sich in die Umgebung und damit in das Landschaftsbild einfügt.
- Teilweise dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksfreiflächen über Versickerungsmulden, teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser in einem Regenwasserrückhaltebecken. Dadurch können Eingriffe in das Schutzgut Wasser weitgehend minimiert werden.
- Die Behandlung des im Bereich Bretterbude über Regenkanalisation abzuführenden Niederschlagswassers vor Einleitung in die Wasserflächen des Jachthafens minimiert nachteilige Auswirkungen auf die Gewässer und damit den örtlichen Wasserkreislauf und ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandsituation, da das Regenwasser der versiegelten Parkplatzflächen derzeit noch ungereinigt mittels Kanalisation in den Jachthafen abgegeben wird.
- Die Schrankenregelung der privaten Erschließungswege erlaubt zeitliche Regelungen zu Liefertätigkeiten für die Hotels und gewerblichen Einheiten im Vorhabengebiet sowie die Beschränkung der Zufahrtmöglichkeiten in das Gebiet auf Gäste, Besucher und Kunden. Damit können nachteilige Wirkungen für die Hotel- und Hotelapartmentnutzung im Gebiet sowie für die benach-



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

barte Ferienwohnungsnutzung durch öffentlichen Parksuchverkehr im Gebiet vermieden werden.

- Sicherung der Strandwallbiotope durch Freihalten von baulichen Anlagen, einschließlich der Lage der HWS-Wand sowie Festlegung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dadurch werden Eingriffe in diese gesetzlich geschützten Biotope vermieden.
- Durch Beschränkung von Gehölz-/Waldrodungen auf den Zeitraum 01. Oktober bis 14. März können artenschutzrechtliche Konflikte (Tötung, Störung) hinsichtlich europäischer Vogelarten vermieden werden. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Arten vermieden sowie artenschutzrechtliche Verbote beachtet.
- Durch Beschränkung von Gehölz-/Waldrodungen auf den Zeitraum 01. November bis 28. Februar können artenschutzrechtliche Konflikte (Tötung, Verletzung) hinsichtlich Fledermäusen vermieden werden. Dadurch werden Eingriffe in das Schutzgut Arten vermieden sowie artenschutzrechtliche Verbote beachtet.
- Durch die dauerhafte Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen an vorhandenen Bäumen zwischen Natureum und Fischerrinne westlich des Plangebietes vorangehend zur Fällung von Bäumen auf dem derzeitigen Parkplatz als artenschutzrechtliche Vermeidungs-/CEF-Maßnahme wird der Verlust von 8 potentiellen Tagesverstecken für Fledermäuse an diesen Bäumen vorgezogen ausgeglichen und dadurch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden.

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 und Rückhaltung 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.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch die oben genannten Maßnahmen vermieden werden.

Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch ein erheblicher Eingriff, der jedoch durch Festlegungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen wie nachfolgend beschrieben kompensiert werden kann.

### 3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beitragen können.

- Festlegung zu Anpflanzungen von Einzelbäumen zur Stellplatzbegrünung, zu gliedernden Bepflanzungen der großflächigen Stellplatzanlagen, zu Mindestzahlen von Baumpflanzungen je Baugrundstück, zu abschirmenden Gehölzflächen und zu dünenartigen Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen. Insgesamt ist durch diese Festsetzungen die Anpflanzung von mindestens 226 Bäume auf den Baugrundstücken vorgegeben. Dadurch werden Vorgaben zur Neugestaltung des Landschaftsbildes getroffen, die geeignet sind, Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild zu kompensieren.
- Festlegung von Pflanzlisten im Durchführungsvertrag (vgl. Anlage 6) für Anpflanzungen im Plangebiet, welche die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten des Naturraums vorgeben sowie ein gemeinsames Gestaltungsbild einer mit Kiefern und Eichen überstandenen Düne entwickeln. Diese Vorgaben sichern die Neuentwicklung naturnaher Biotopstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen und tragen damit zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild bei.
- Externe Nachweise von Ersatzaufforstungsflächen im Verhältnis 1 : 2. Dadurch werden neben dem Ersatzbedarf für die Waldumwandlung auch die naturschutzfachlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in bezug auf die Waldbiotope kompensiert.

Das Landschaftsbild wird mit Hilfe der Festsetzungen zur Höhe der Bebauung, den Gestaltungsregelungen für die Bebauung (vgl. Anlage des Durchführungsvertrag) und den Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit Baumanpflanzungen u.a. im Bereich der Stellplätze sowie naturraumtypischen Bepflanzungen u.a. mit „Dünencharakter“ landschaftsgerecht neu gestaltet. Insbesondere die Pflanzvorgaben sind geeignet, eine Einbindung der Hotelgrundstücke in die Dünen- und Strandlandschaft an der Ostseeseite des Steinwarders zu gewährleisten und damit eine deutliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Hybridpappel- und Kartoffelrosenbepflanzung der Parkplatzareale zu erreichen. Weiterhin werden die Gebäude selbst mit ihren abwechslungsreichen Fassaden einen neuen Ortsrand gestalten. Hierbei ist die Sichtbarkeit der Baukörper aus Richtung Norden und Osten zur Betonung des Seebrückenumfelds und zur Identitätsbildung für diesen neuen touristischen Schwerpunkt der Stadt Heiligenhafen bewusst erwünscht und angestrebt. Mit Umsetzung der Neugestaltung, u.a. der Anpflanzung von mindestens 226 Bäumen, verbleiben keine Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild.

Es folgt eine Überprüfung der Kompensationswirksamkeit der oben beschriebenen Maßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, desto geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Kompensationsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.

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

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses nach folgender Bemessungsgrundlage ermittelt.

#### Kompensationsansatz Schutzgut Boden

Eingriffe in den Boden gelten nach dem oben genannten Runderlass in der Regel als ausgeglichen, wenn

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

#### Kompensationsansatz Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beeinträchtigungen von Biotopen mit allgemeiner Bedeutung gelten durch Maßnahmen nach den oben genannten Kompensationsschlüsseln für das Schutzgut Boden in der Regel als mit ausgeglichen. Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen und Landschaftsbestandteile sind zu unterlassen. Können ausnahmsweise Beeinträchtigungen nicht vermieden werden, sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen:

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

### **Kompensationsbedarf Schutzgut Boden**

Im Bestand sind durch die vorhandenen Promenaden, Parkplätze, Wege, Einzelgebäude, Seegraslagerplatzflächen etc. bereits 19.895 m<sup>2</sup> im Vorhabengebiet und 2.760 m<sup>2</sup> außerhalb der Vorhabengrundstücke versiegelt, in Summe im Plangebiet 22.655 m<sup>2</sup>.

Als geplante Versiegelung werden im Vorhabengebiet in Summe maximal 25.415 m<sup>2</sup> zugelassen, das entspricht einer auszugleichenden Neuversiegelung von 5.520 m<sup>2</sup>. Außerhalb des Vorhabengebietes steigt die Versiegelung gemäß der Planung auf 2.810 m<sup>2</sup>, das sind 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung im Zuge der Errichtung von Hochwasserschutzwänden.

In Summe ergibt sich im Plangebiet eine auszugleichende Neuversiegelung von 5.570 m<sup>2</sup>. Aufgrund der absehbar vollversiegelten Ausführung wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt. Zum Ausgleich sind in diesem Verhältnis Biotopflächen allgemeiner Bedeutung zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln.

Zusätzlich zur Versiegelung sind im Bereich des Vorhabenteils Beach Motel westlich der Seebrückenpromenade teilweise Aufschüttungen des Geländes geplant, um u.a. eine hochwassersichere Lage der Apartmentbebauung zu gewährleisten, eine unschädliche Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen sowie eine attraktive Geländemodellierung der Freianlagen in Nachahmung einer Dünenlandschaft zu erreichen. Die Planung geht von Aufschüttungsstärken zwischen 0,40 m und 2,20 m aus gegenüber dem derzeit durchschnittlich vorhandenen Geländeniveau von +1,30 m üNNH.

Diese Aufschüttungen werden im Bereich der Biotope mit besonderer Bedeutung (Wald und Gehölzfläche mit heimischen Baumarten im Westen) als Veränderungen des ursprünglich ebenfalls in den 1970er Jahren aufgespülten Bodens bewertet, da sie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zumindest vorübergehend erheblich beeinträchtigen können. Betroffen ist eine Fläche von ca. 9.175 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Erhalts von Bodenfunktionen wie Lebensraum und Pflanzenstandort, Versickerung, Verdunstung und Speicherung von Wasser sowie Möglichkeit neuer Bodenentwicklung werden für die Aufschüttungen Funktionsverluste berücksichtigt, aber keine Totalverluste wie bei der Versiegelung. Als Ausgleichsbedarf wird ein Verhältnis von 1 : 0,1 angesetzt.

Auf den derzeit versiegelten Parkplatzflächen einschließlich der anthropogen gestalteten Rabatten im Vorhabensteil Beach Motel werden geplante Aufschüttungen zur Geländemodellierung aufgrund der vorhandenen Vorbelastung nicht als Veränderungen der Gestalt bewertet, die geeignet sind, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich zu beeinträchtigen. Hierfür entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist im Bereich der vorhandenen Parkplatzfläche eine Abgrabung auf einer Fläche von ca. 1.085 m<sup>2</sup> und bis in eine Tiefe von -0,60 m NHN vorgesehen. Aus der teilweisen Überbauung der Wasserfläche mit dem LakeHouse ergibt sich eine Differenz von 215 m<sup>2</sup> zur insgesamt geplanten Wasserfläche von 1.300 m<sup>2</sup>, die bei der Betrachtung der Neuversiegelung oben bereits berücksichtigt ist. Anders als beim Geländeauftrag wird der Abtrag im Bereich der Parkplatzfläche als erheblicher Eingriff bewertet, weil er



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

den unterirdisch gewachsenen Boden verändert und vorübergehend während der Bauphase den Grundwasserspiegel betrifft. Sohle und Böschungen des RRB sollen abgedichtet werden, um einen dauerhaften Wasserstand zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass das RRB hinterher wiederum Funktionen für den Naturhaushalt wie bspw. Lebensraum und Pflanzenstandort bietet, daher hier ebenfalls nur Funktionsverluste für die Fläche anzusetzen sind. Als Ausgleichsbedarf wird ein Verhältnis von 1 : 0,1 angesetzt.

#### Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art  
( $5.570 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.785 \text{ m}^2$ )
- 1 : 0,1 für Bodenauftrag und Herstellung als Grundstücksfreiflächen  
( $9.175 \text{ m}^2 \times 0,1 = 917,5 \text{ m}^2$ )
- 1 : 0,1 für Bodenabtrag und Herstellung eines RRB  
( $1.085 \text{ m}^2 \times 0,1 = 108,5 \text{ m}^2$ )

In Summe wird für die Versiegelung bzw. die Veränderung von Boden ein Kompensationsbedarf von  $3.811 \text{ m}^2$  ermittelt.

#### **Kompensationsbedarf Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Weiterhin werden durch die Planung Biotope mit besonderer Bedeutung betroffen. Dazu gehören die Waldbiotopie ( $16.000 \text{ m}^2$  im Plangebiet zzgl.  $2.146 \text{ m}^2$  außerhalb des Plangebietes für Waldschutzstreifen) sowie die Gehölzflächen mit heimischen Baumarten ( $570 \text{ m}^2$ ) und aus vorwiegend Hybridpappeln ( $760 \text{ m}^2$ ) am Ostrand des Plangebietes. Die Flächen werden teilweise versiegelt (s.o.) und werden im Übrigen durch die Neugestaltung als Freiflächen der Hotelanlagen verändert.

Hinsichtlich der Biotopie mit besonderer Bedeutung werden folgende Ausgleichsverhältnisse angesetzt und berücksichtigt:

#### Kompensationsbedarf Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- 1 : 2 für mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (Wald)  
( $18.146 \text{ m}^2 \times 2,0 = 36.292 \text{ m}^2$ )
- 1 : 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (Gehölzflächen)  
( $570 \text{ m}^2 \times 1,0 = 570 \text{ m}^2$ )  
( $760 \text{ m}^2 \times 1,0 = 760 \text{ m}^2$ )

In Summe wird für den Verlust bzw. die Veränderung von Biotopen mit besonderer Bedeutung ein Kompensationsbedarf von  $37.622 \text{ m}^2$  ermittelt.

#### **Summe Kompensationsbedarf**

Daraus ergibt sich ein addierter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Arten und Lebensgemeinschaften“ von  $41.433 \text{ m}^2$ .

#### **Eingriff-Ausgleich-Betrachtung**

Im Plangebiet selber können die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen „1“ und „5“ – Düne mit Gehölzen sowie „2“ und „3“ – heimische Bäume und Sträucher, die jeweils naturnahe Anpflanzungen beschreiben mit einem Anrechnungsfaktor von 0,75, der die Lage im Plangebiet berücksichtigt, als Kompensationsmaßnah-

men für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften angerechnet werden:

- Baugrundstücksflächen und private Grünflächen mit Festsetzungen zu naturnahen Anpflanzungen:
  - (Flächen zum Anpflanzen „1“:  $1.240 \text{ m}^2 \times 0,75 = 930 \text{ m}^2$ )
  - (Flächen zum Anpflanzen „2“:  $530 \text{ m}^2 \times 0,75 = 398 \text{ m}^2$ )
  - (Flächen zum Anpflanzen „3“:  $320 \text{ m}^2 \times 0,75 = 240 \text{ m}^2$ )
  - (Flächen zum Anpflanzen „5“:  $520 \text{ m}^2 \times 0,75 = 390 \text{ m}^2$ )

Nach Abzug dieser im Plangebiet realisier- und anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen verbleibt noch ein Kompensationsdefizit von  $39.475 \text{ m}^2$ .

Weiterhin wird die externe Ersatzaufforstung, die für die Waldumwandlung mit der Stiftung Naturschutz mittels Gestattungsvertrag vertraglich fixiert und im Waldersatzpool Johannisthal 3 nachgewiesen wird, als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in Ansatz gebracht:

- Erstaufforstungsfläche im Waldersatzpool Johannisthal 3:  
( $36.292 \text{ m}^2$ )

Nach Abzug dieser externen Ersatzaufforstung als anrechenbare Kompensationsmaßnahme verbleibt noch ein Kompensationsdefizit von  $3.183 \text{ m}^2$ .

Dieser noch erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nachgewiesen. Hierzu wird auf durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG vorbereitete und durchgeführte „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ zurückgegriffen, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt sind (Antrag vom 28.02.2012; Az. 802-04). Ähnlich wie bei einem Ökokonto werden  $3.183 \text{ m}^2$  aus diesem Maßnahmenpool „abgebucht“ und durch einen Gestattungsvertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG und der Beach Motel HH GmbH dem Vorhaben zugeordnet und gesichert. Der Gestattungsvertrag ist zwischenzeitlich geschlossen (vgl. Anlage 7). Die Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder bestehen insbesondere aus der Beseitigung von Kartoffelrosen und der Neubepflanzung mit Strandhafer auf dem strandbegleitenden Dünenzug.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt vollständig der Vorhabenträger. Die Regelung erfolgt durch textliche Festsetzung und im Durchführungsvertrag.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die gebietsinternen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die externe Ersatzaufforstung im Waldersatzpool Johannisthal 3 und die externe Ausgleichszuordnung zu den vorhabennahen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

### 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 touristischer Sondergebiete, u.a. für Hotelanlagen diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Bündelung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Maßnahmen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens. Für die Hotelanlagen wurden dabei die Grundstücke an der Seebrücke, beiderseits der Seebrückenpromenade als besonders geeignet herausgearbeitet.

#### Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Vorhabengebietes wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung erarbeitet. Ein wichtiger Aspekt war dabei die Erarbeitung einer ressourcen- und flächensparenden inneren Erschließung der Grundstücke sowie die Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotopflächen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden zudem die Fragen zum Umgang mit dem Regenwasser dahingehend weiterentwickelt für den westlichen Vorhabenteil eine autarke Regenwasserrückhaltungs- und Versickerungslösung zu entwickeln.

Eine Berücksichtigung von Restbereichen des vorhandenen flächigen Waldbestandes oder auch von Einzelbäumen der derzeitigen Parkplatzbepflanzung in den Außenanlagen der westlich gelegenen Hotelanlage des Beach Motel ist geprüft worden, war aber aufgrund der notwendigen Geländeanhebung des Grundstücks zur Herstellung eines hochwassersicheren Erdgeschossniveaus für die Hotelapartments auf +3,50 m NHN wie auch aus Gründen des Grundwasserschutzes zur Herstellung von Versickerungslösungen für Niederschlagswasser nicht möglich. Die dafür herzustellenden Hügel mit den notwendigen landschaftsgerechten Böschungen sowie flächigen Geländeerhöhungen belassen trotz einer sehr geringen baulichen Dichte bei den Hotelapartmentgebäuden keine Flächen, die auf heutigem Ausgangsniveau verbleiben können. Ein Verzicht auf einige Hotelapartmentgebäude war vor dem Hintergrund der bereits gewählten geringen Baudichte bei diesen und dem Erfordernis zur Herstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Hotelanlage nicht möglich.

Auch beim östlichen Vorhabengrundstück der Hotelanlage Bretterbude ist der Erhalt des östlichen Gehölzbestandes aus Pappeln geprüft worden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße dieses Vorhabenteils, dem Erfordernis eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unterzubringen und der Errichtung der Hochwasserschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die in den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume eingreifen wird, kann dieser Gehölzbestand jedoch nicht erhalten werden. Wegen des östlich angrenzenden geschützten Biotops (Strandwall, außerhalb des Plangeltungsbereiches) und dessen Erhalt war auch ein Aus-

weichen mit einzelnen der genannten Funktionen nach Osten keine Option. Das östliche Grundstück bietet auch nicht den Platz, die geplanten Bulliplätze und die dazugehörigen Sanitäranlagen zu verlagern, ohne auf andere notwendige Stellplätze zu verzichten. Da diese Anlagen explizit als Ziel durch den Vorhabenträger vorgegeben sind und auf sie wie auch auf Stellplätze für das Hotel nicht verzichtet werden kann, stehen anderweitige Planungsmöglichkeiten hier nicht zur Verfügung.

Zur Herstellung einer neuen Randbegrünung am Ostrand des Plangebietes wird in der Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Anpflanzung von mindestens 5 hochstämmigen Bäume zwischen den zulässigen Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze festgelegt. Zusammen mit den festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Hotelstellplatzanlage selbst (Anpflanzung eines Baumes je angefangene 6 Stellplätze) wird so eine Begrünung der Fläche selbst entwickelt, die auch das Landschaftsbild neu gestaltet und einen baumgeprägten Übergang zu den östlich gelegenen Dünen- und Strandwallflächen schafft.

### **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).
- Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. BRIELMANN (2005).
- 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 Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b).
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Seebrücke auf dem Steinwarder, Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

Weiterhin liegen aktuell vor:

- Hochwasserschutzkonzept für die Hotelanlagen Beach Motel und Bretterbude in Heiligenhafen, Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes durch das Büro B&O INGENIEURE (2014)
- Heiligenhafen Neubau Beach Motel und Bretterbude, Geotechnischer Bericht durch das Büro IGB INGENIEURGESELLSCHAFT (2014)
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade durch das Büro PRO REGIONE (2015)
- Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade durch das Büro PRO REGIONE (2015)

und wurde durchgeführt:

- Überprüfung und Aktualisierung der Biotopstruktur des Plangebietes durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2014).

Aus benachbarten Planungen liegen weiterhin vor:

- Generelle Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für den Neubau einer Ferienhaussiedlung im Marina-Resort Heiligenhafen durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012)
- Geotechnische Stellungnahme vom 16.10.2012 durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2012)
- Geotechnische Stellungnahme vom 29.04.2013 durch das Büro KED KNABE ENDERS DÜHRKOP INGENIEURE GMBH (2013)
- Gründungstechnische Stellungnahme durch das Büro BBI GEO- UND UMWELTECHNIK INGENIEUR-GESELLSCHAFT MBH (2013)

### **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.

### **3.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Steinwarderstraße, dem Graswarderweg und der Strandpromenade. Es ist derzeit zum einen geprägt durch großflächige öffentliche Parkplätze beiderseits der mittig querenden Seebrückenpromenade und zum anderen durch einen dichten Gehölzbestand im Westteil, der gemäß Landeswaldgesetz eine Waldfläche ist. Das Gebiet ist derzeit, abgesehen von einigen Kiosk- und Sanitärbauten, noch weitgehend unbebaut.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt hier die Entwicklung von Beherbergungsangeboten in Form von Hotelanlagen sowie begleitend zur Seebrückenpromenade die Schaffung von Geschäften und Läden in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungsänderungen sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verursachen eine Zunahme der Inanspruchnahme von Grund und Boden im Vergleich zum Bestand. Der Versiegelungsanteil wird um ca. 10,7 % steigen. Aufgrund der aus Hochwasserschutzsicherungsgründen geplanten teilweisen Anhebung des Geländeniveaus ist parallel eine vollständige Abräumung der vorhandenen Waldbestände und Einzelbäume erforderlich. Die neu zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen werden mit Einzelbaumanpflanzungen, Gehölzflächen und Dünenarealen auch Funktion als neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen übernehmen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

verändern, die vorgesehene Grundstücksfreiflächengestaltung mit Gehölzanpflanzungen und Dünenmodellierungen sowie die neue Raumkanten schaffende Bebauung werden jedoch eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten.

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

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung, die Bodenveränderung durch Auf- und Abtrag und die Inanspruchnahme von Biotopen mit besonderer Bedeutung (Wald, Gehölzbestände), der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 abgedeckt werden kann, wird über eine externe Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2 und eine Zuordnung von 3.183 m<sup>2</sup> aus den extern, aber im unmittelbaren Umfeld hergestellten „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe abgesichert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen und die vorgezogene Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen als Ersatzquartiere im nahen Umfeld an Bäumen des Gehölzbestandes zwischen Natureum und Fischerrinne beachtet werden.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Förmliches Verfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 den Einleitungs-/Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 01.10.2014 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 23.09.2014 wurde die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014 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 12.09.2014 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 03.11.2014 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am 19.02.2015 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015 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 23.02.2015 durch Abdruck 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 20.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.05.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

#### 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 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 Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet in Form der Weiterentwicklung der Architekturplanung sowie der Erschließungs-, Leitungs- und Freianlagenplanung unter Integration der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Behördenbeteiligung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch enge zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildet und planungsrechtlich gefasst.

Es wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen:

- Ausweisung der die Steinwarderstraße nördlich begleitenden Böschungsflächen als öffentliche Grünflächen und nicht mehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Angleichung an die Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 84.
- Ausweisung der Grünböschungen nördlich der Seebrückenpromenade und der Strandpromenade als öffentliche Grünflächen und nicht mehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und dadurch Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans.
- Verbreiterung der privaten Zufahrt auf dem westlichen Vorhabengrundstück Beach Motel auf 6,00 m bis zum Wendehammer im Westen und Ausweisung für Zweirichtungsverkehr.
- Änderung der Erschließungsrichtung der privaten Zufahrt auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude im Uhrzeigersinn und Abrücken vom Hotelbaukörper Bretterbude zur Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m.
- Berücksichtigung von Feuerwehraufstellflächen und dadurch Reduzierung der Stellplatzanzahl auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude.
- Anpassung der Baugrundstücke auf dem östlichen Vorhabengrundstück Bretterbude an die vorgenannten Veränderungen.
- Ausweisung getrennter Baugrundstücke je Hotelapartmentgebäude auf dem westlichen Vorhabengrundstück Beach Motel.

- Berücksichtigung größerer Flächen für Müll- und Abstellräume im Bereich der Stellplätze der Hotelapartmentbebauung.
- Anpassung der städtebaulichen Werte GR, GR Terrassen, GR Überschreitung max., GF, etc. an die aktuelle Planung.
- Verzicht auf die Ausbildung von Fußwegen über die gesetzlich geschützten Biotop Strandwall.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche für die Vorhabenbereiche zwischen geplanter Hochwasserschutzwand und Strandpromenade zum Schutz der gesetzlich geschützten Strandwallbiotope.
- Verankerung der geplanten Geländeerhöhungen als zulässigen Bodenauftrag bis zu einer maximalen Höhe in Planzeichnung und textlicher Festsetzung.
- Verankerung der Anlage eines privaten Regenrückhaltebeckens durch textliche Festsetzung und Bezeichnung einer maximal zulässigen Abgrabungstiefe in der Planzeichnung.
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.
- Berücksichtigung privater Löschwasserbrunnen auf den Vorhabengrundstücken.
- Verkleinerung des Plangeltungsbereiches, weil eine Regenwasserüberleitung in Richtung Binnensee nicht mehr erforderlich ist.

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

#### **4.5 Fassung für den Satzungsbeschluss**

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.

In der Begründung erfolgen Anpassungen und Ergänzungen redaktioneller Art. Dazu gehören

- die Korrektur der rechtlichen Grundlage bezüglich der Genehmigung der Hochwasserschutzwand nach Landeswassergesetz,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

- ergänzende Beschreibungen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Beach Motels durch die Feuerwehr bei der Hauptzufahrt,
- Hinweise zu Pflanzsubstraten und Pflege bei den Pflanzflächen im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“,
- die Ergänzung des abgeschlossenen Gestattungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben über die festgelegte externe Kompensationsmaßnahme über 3.183 m<sup>2</sup> im Maßnahmenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe bei den Anlagen.

## 5. Durchführung des Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die durch die Planung sowie die Umsetzung der Vorhaben einschließlich der Erschließung entstehenden Kosten trägt der Investor, die Beach Motel HH GmbH & Co. KG.

Weitere Details zur Sicherstellung und Umsetzung des geplanten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
<b>AUSSERHALB VORHABENGEBIET</b>	<b>6.525</b>	<b>12,7 %</b>
Verkehrsflächen, öffentlich	2.250	4,4 %
Grünflächen, öffentlich	4.275	8,3 %
<b>VORHABENGEBIET</b>		
<b>Bauflächen</b>	<b>44.890</b>	<b>87,3 %</b>
S01A „Hotel“ – Beach Motel	20.960	40,8 %
S01B „Hotel“ – Bretterbude	5.035	9,8 %
S02A „Hotelapartments und Handel“ – Beach Motel	2.145	4,2 %
S02B „Hotelapartments und Handel“ – Bretterbude	1.185	2,3 %
S03A „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.595	3,1 %
S03B „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.310	2,5 %
S03C „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.415	2,7 %
S03D „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.415	2,7 %
S03E „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.475	2,9 %
S03F „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.825	3,5 %
S03G „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.990	3,9 %
S03H „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.690	3,3 %
S03I „Hotelapartments“ – Beach Motel	1.670	3,3 %
<b>Grünflächen, privat</b>	<b>1.180</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>51.415</b>	<b>100 %</b>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen  
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

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

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

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -

## **8. Literatur- und Quellenverzeichnis**

- BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. BRIELMANN (2005): Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen. Rostock.
- BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. 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 Wagriscen 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.
- BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie). Rostock.
- B&O INGENIEURE (2014): Hochwasserschutzkonzept für die Hotelanlagen Beach Motel und Bretterbude in Heiligenhafen, Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes. Hamburg.
- IFT, FREIZEIT- UND TOURISMUSBERATUNG (2008): Bedarfserschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen. Potsdam.
- IGB INGENIEURGESELLSCHAFT (2014): Heiligenhafen Neubau Beach Motel und Bretterbude, Geotechnischer Bericht. Kiel.
- 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.



07.05.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

PRO REGIONE (2015): Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade. Flensburg.

PRO REGIONE (2015): Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade. Flensburg.

SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.

ZVO Energie GmbH (2013): Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Bauvorhaben PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen, Stellungnahme vom 15.04.2013. Sierksdorf.

### **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 (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR (LANDESNATURSCHUTZGESETZES – LNATSCHG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).

GESETZ 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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).