5. Oktober 2020

STUDIE ZU SICHTBEZIEHUNGEN

Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen

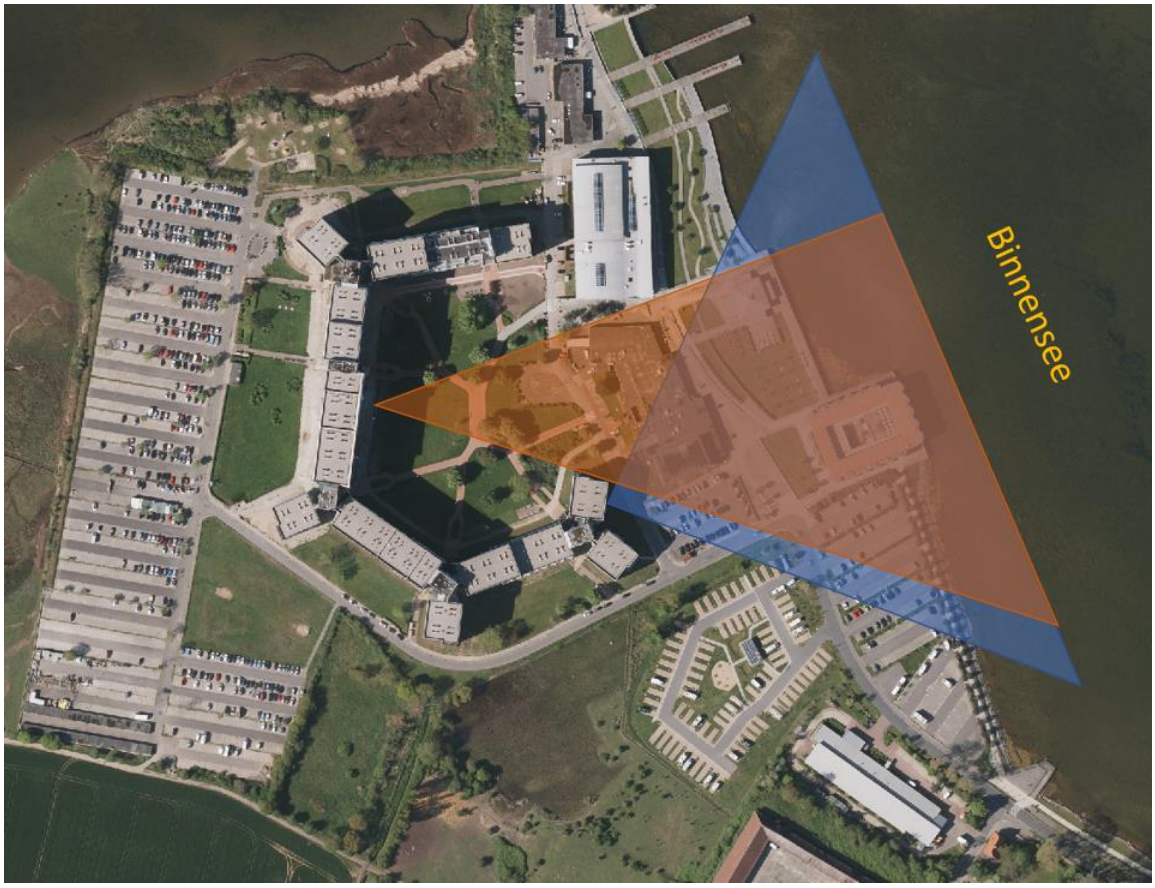


Abb.: DA Nord

ausgearbeitet im Auftrag der

Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH

Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen

Planungsbüro Ostholstein
Tel: 0451/809097-0
Tremskamp 24
23611 Bad Schwartau
info@ploh.de
www.ploh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 2

2. Vorgehensweise 3

3. Ermittlung der Betroffenheiten 3

4. Darstellung der Auswirkungen 6

4.2 Betrachtung des Bestandes 8

4.3 Betrachtung der Planung 12

4.4 Betrachtung einer Alternative 16

5. Betrachtung einer zulässigen Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 12 21

6. Zusammenstellung der betroffenen Appartements 23

7. Fazit 27

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Heiligenhafen stellt die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf. Das Plangebiet liegt südlich des Aktivhus, westlich der Promenade und östlich des Ostseeferienparks. Vorgesehen ist nach Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes mit zulässiger eingeschossiger Bebauung (Kursaal, kleine Läden und Schank- und Speisewirtschaften) an gleicher Stelle die Errichtung eines im Norden des Grundstücks ein- bis dreigeschossigen Neubaus mit Kino-/Veranstaltungssaal, Schank- und Speisewirtschaften und Läden, sowie ca. 90 Ferienwohnungen, die vorwiegend in einem neungeschossigen Gebäudeteil im Süden der Gesamtanlage untergebracht werden sollen.

Durch dieses Vorhaben wird sich der Ausblick insbesondere zum Binnensee für eine Vielzahl von Ferienwohnungen im Komplex des Ostseeferienparks verändern. Die damit verbundenen Auswirkungen werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

2. Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wird ermittelt, welche Appartements überhaupt von der Planung im Hinblick auf die Aussicht vom jeweiligen Balkon/Panoramafenster betroffen sind. Für diese Wohnungen wird dann die Veränderung vom Ist-Zustand zur Planung gegenübergestellt. Ebenfalls betrachtet wird eine Planungsalternative, die das Bauvolumen der geplanten Ferienwohnungen statt in einem Gebäudeteil mit insgesamt neun Vollgeschossen auf zwei Gebäudeteile mit jeweils sechs Vollgeschossen verteilt.

Untersucht werden die Auswirkungen auf Blickbeziehungen zum Wasser (Ostsee und Binnensee). Für viele Menschen, die ihren Urlaub am Meer verbringen, gehört der Anblick vom Wasser naturgemäß zu einer besonderen Attraktion, die natürlich möglichst auch aus der Unterkunft erlebt sein möchte.

3. Ermittlung der Betroffenheiten

Die Appartements im Ostseeferienpark verfügen fast alle über einen Balkon. Einige Einheiten haben anstelle eines Balkons aneinandergereihte Fenster in einer Front als sog. Panoramafenster. Auf einem Block befindet sich ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen (Block B). Es sind vorwiegend 1-Zimmer-Appartements vorhanden, die im Block jeweils gegenüberliegend angeordnet sind. Einige größere Appartements finden sich an den Stirnseiten der Blöcke (vorwiegend mit den Nummern 7 und 8).

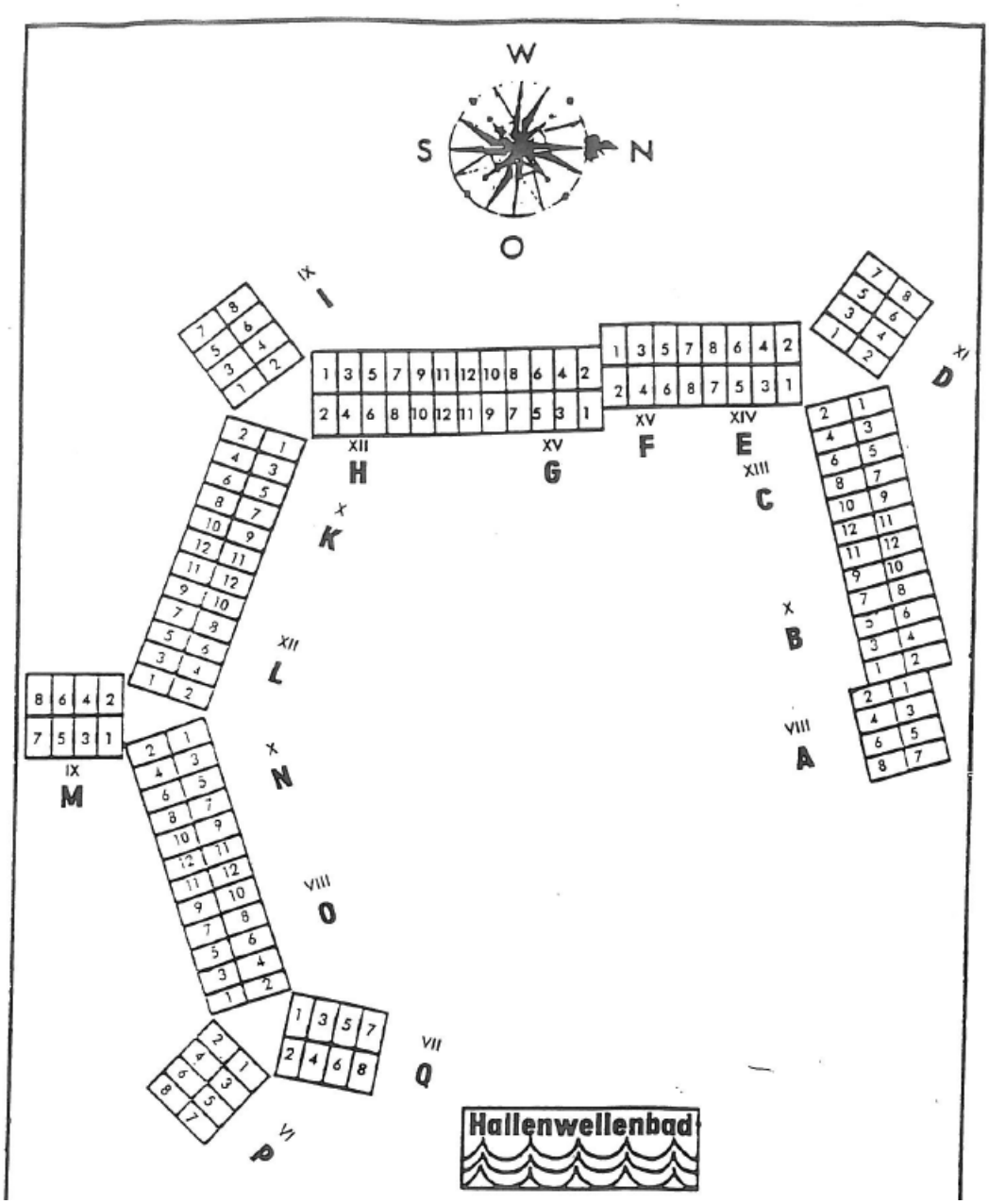


Abb.: Aufteilungsplan

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Betroffenheiten im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zur Ostsee bzw. zum Binnensee.

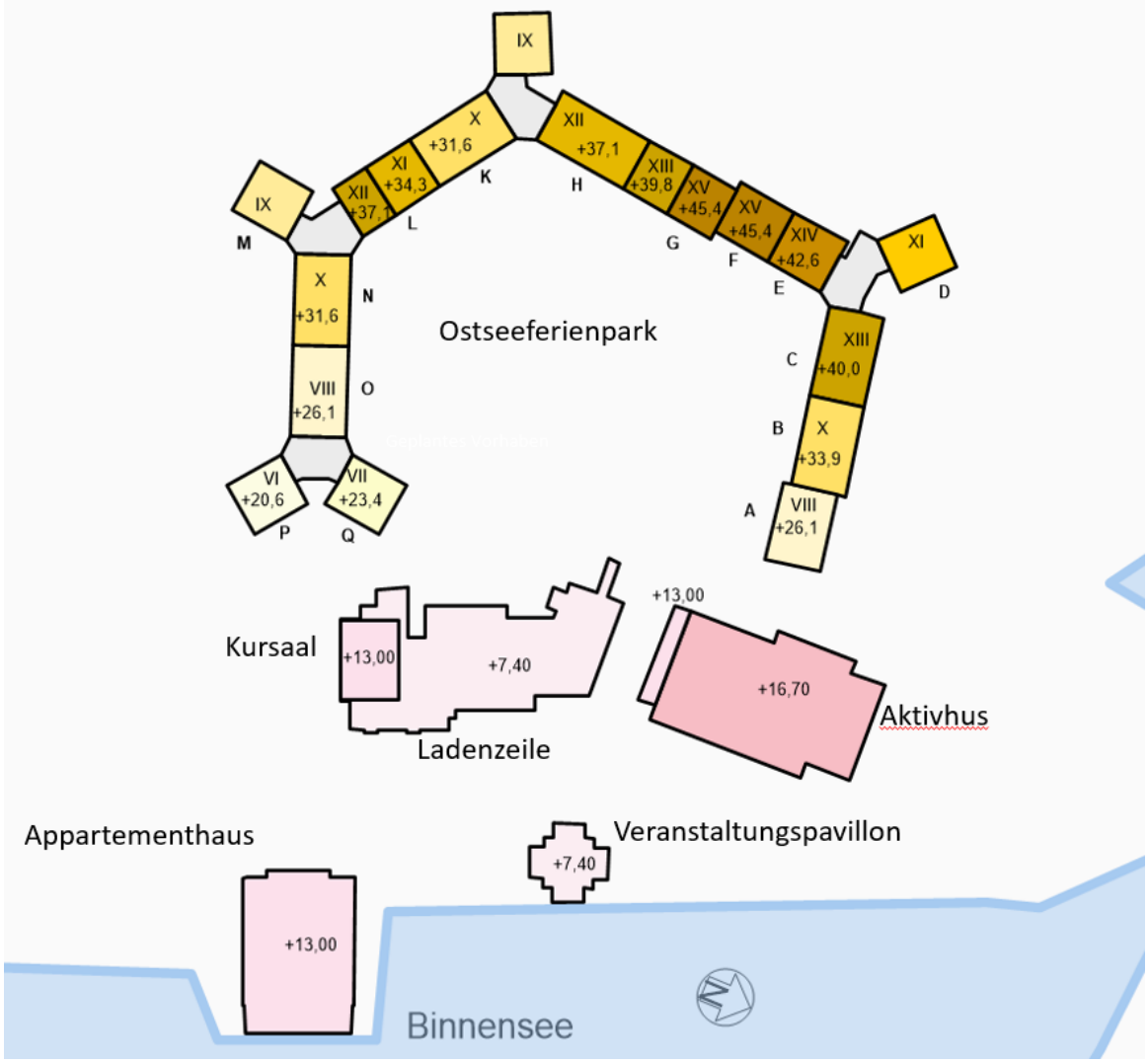
Abb.: DA Nord

Mit grüner Linie dargestellt sind die Fassadenseiten, die von der Planung überhaupt nicht tangiert werden. Panoramafenster und Balkone weisen nicht in Richtung des geplanten Vorhabens. Gelborange sind die Fassaden markiert, bei denen sich zumindest tlw. das geplante Vorhaben in das Sichtfeld zu Ostsee und Binnensee schieben wird. Für die Blöcke N und O betrifft dieses die oberen Geschosse, die über Block Q hinwegschauen können. Größere Betroffenheiten bestehen bei den rot gekennzeichneten Fassaden. Für die dortigen Appartements sind die Veränderungen erheblicher.

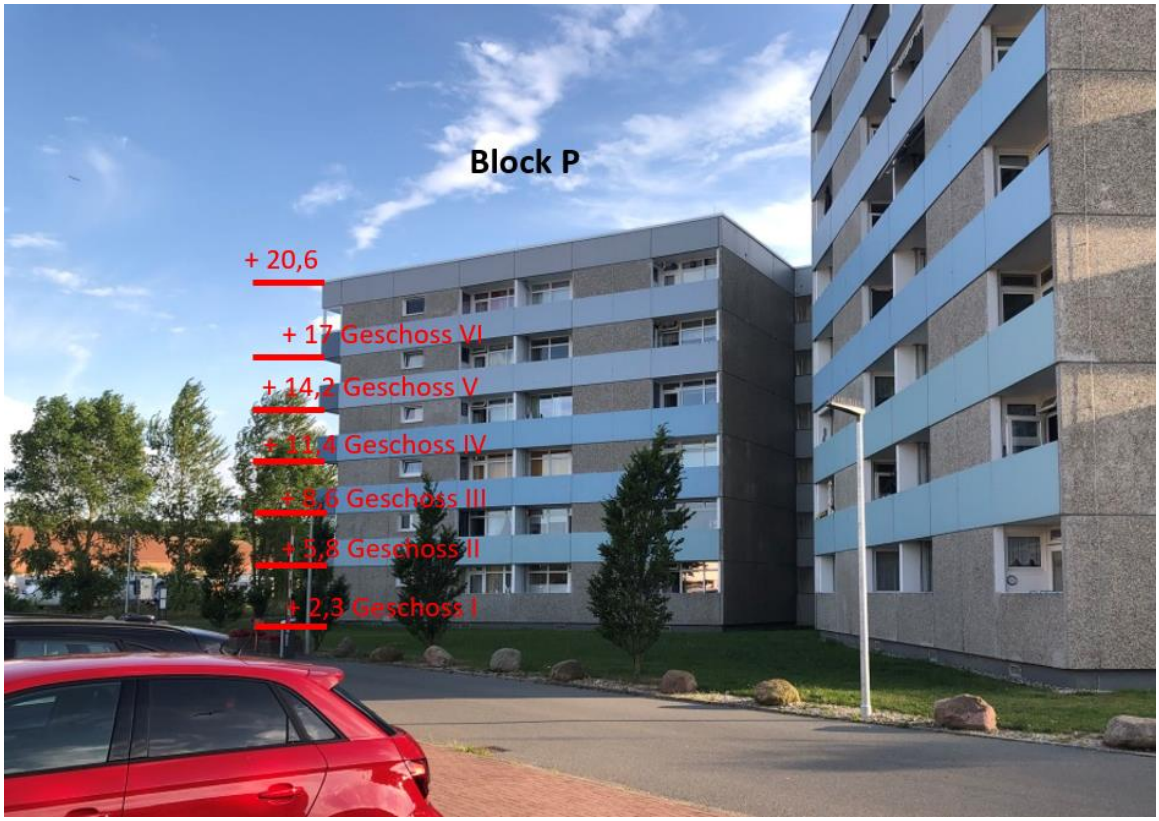
Nachfolgend betrachtet werden ausschließlich die Fassaden, die gelborange oder rot markiert sind.

4. Darstellung der Auswirkungen

Die nachfolgende Skizze gibt den heutigen Bestand der Bebauung wieder. Die angegebene Höhen (in Meter) entstammen der vorliegenden Vermessung und beziehen sich auf Normalhöhennull. (Norden in etwa am rechten Seitenrand)



Exemplarisch an Block P ist nachfolgend aufgezeigt, welche Fußbodenhöhe jeweils über Normalhöhennull den einzelnen Geschossen in etwa zukommt.



Für die Blickbeziehung wird eine Augenhöhe von 1,50 m oberhalb des Fußbodens angenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt jeweils über Normalhöhennull die einzelnen Geschosse mit ihren gewählten Blickhöhen wieder:

Geschoss	Höhe für Blickbeziehung
I	4,5
II	7,3
III	10,1
IV	12,9
V	15,7
VI	18,5
VII	21,3
VIII	24,1
IX	26,9

4.2 Betrachtung des Bestandes

Heute ist eine Blickbeziehung zum Binnensee für die beiden untersten Geschosse lediglich aus Block Q und aus Block P möglich, sofern nicht Gehölze die Sicht versperren. Für die anderen Blöcke besteht für die Geschosse I und II aufgrund der vorhandenen Bebauung (Ladenzeile, Kursaal, Appartementhaus, Veranstaltungspavillon, Aktivhus) keine Blickbeziehung. (alle Höhenangaben in m über Normalhöhennull)

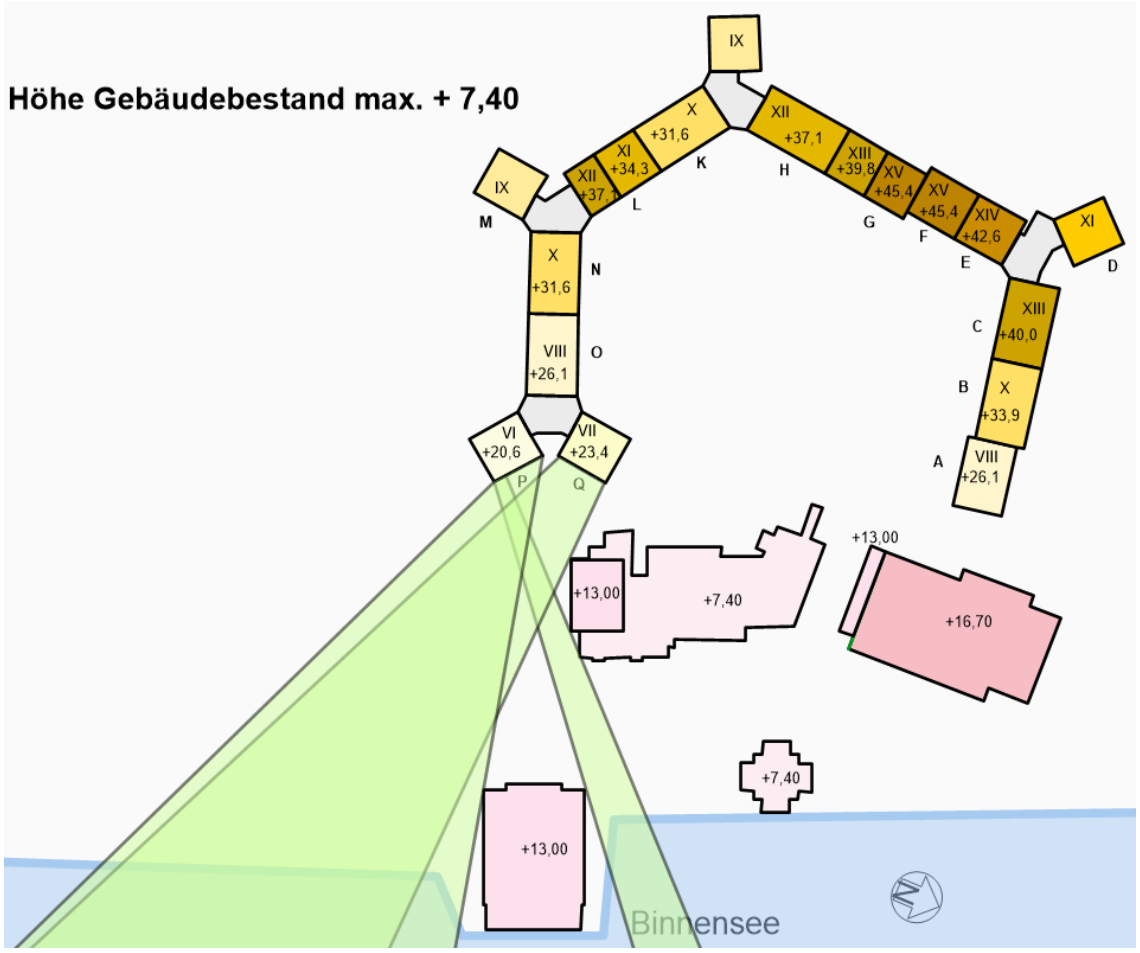


Abb.: ab Geschoss I

Abb.: Blick von Block G/F nach Osten

Ab dem 3. Geschoss ist ein Blick über den Gebäudebestand von +7,40 m (Ladenzeile, Veranstaltungspavillon) hinweg möglich. Dieses betrifft die Blöcke P und Q mit erweiterten Sichtachsen und die Blöcke E, F, G, H, K und L. Für die Blöcke A, B und C sowie N und O bestehen praktisch keine Blickbeziehungen.

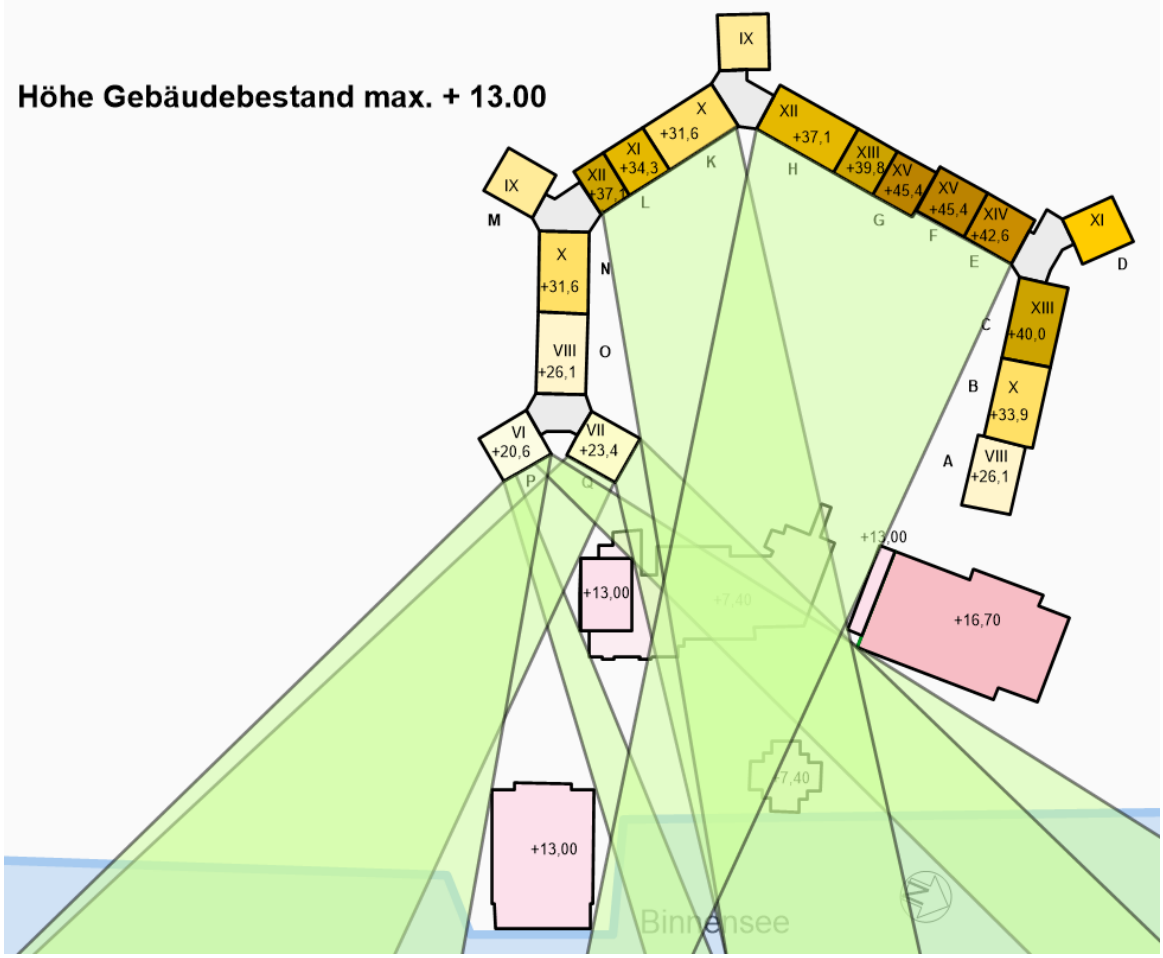


Abb.: ab Geschoss III

Abb.: Blick von Block G/F nach Osten (4. Geschoss)

Ab dem 5. Geschoss ist ein Blick über den Gebäudebestand von +13,00 m (Kursaal, Appartementhaus) hinweg möglich. Damit haben alle Appartements mit Ausnahme der Ostfassade von Block A, die vom Aktivhus verstellt ist, und den Blöcken N und O, denen Block Q und das Aktivhus den Blick versperren, Aussicht auf den Binnensee. (vgl. nachstehende Abbildung)

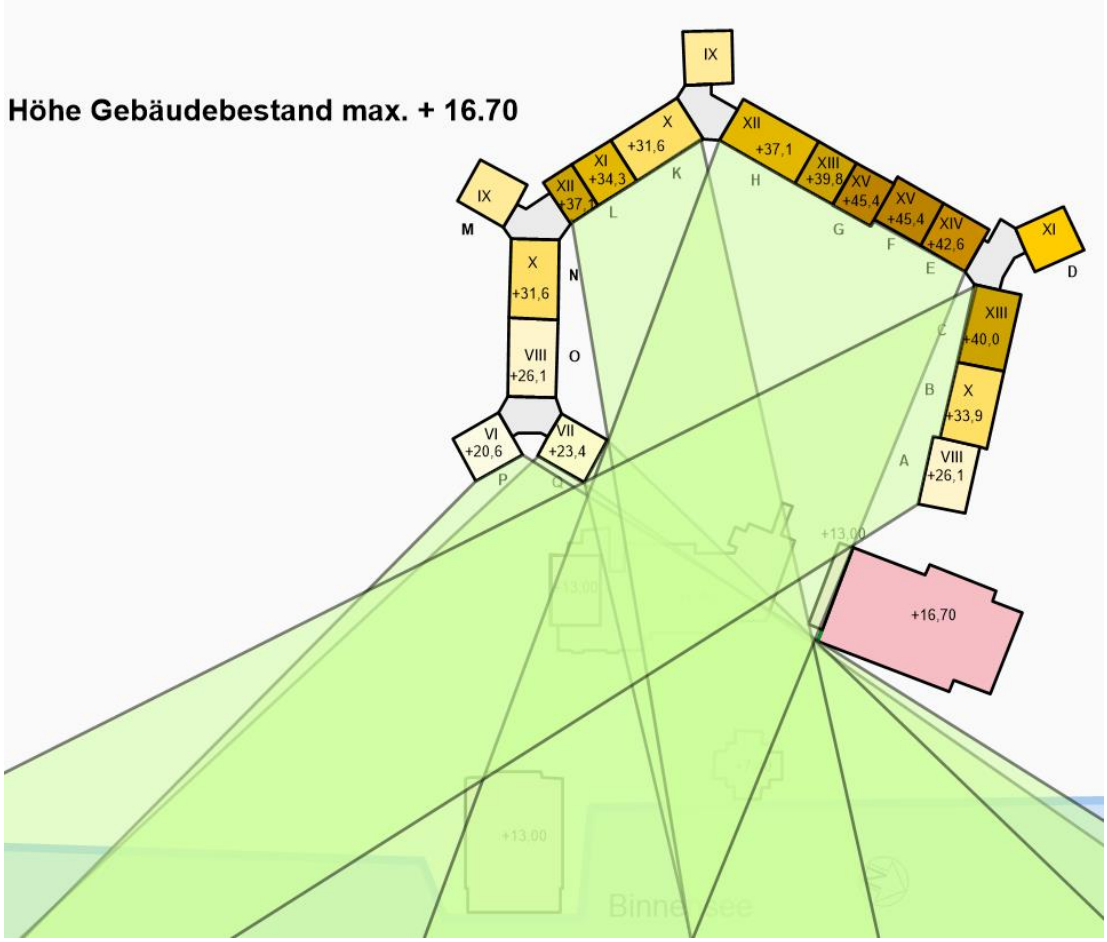


Abb.: ab Geschoss V

Von der Ostfassade Block A ist ab Geschoss 6 ein Blick über das Aktivhus möglich, ebenso für die Blöcke N und O, jedoch beschränkt Block Q hier die Aussicht nach Osten. Für Block N und O wird ab dem 8. Geschoss über Block Q hinweggeschaut.

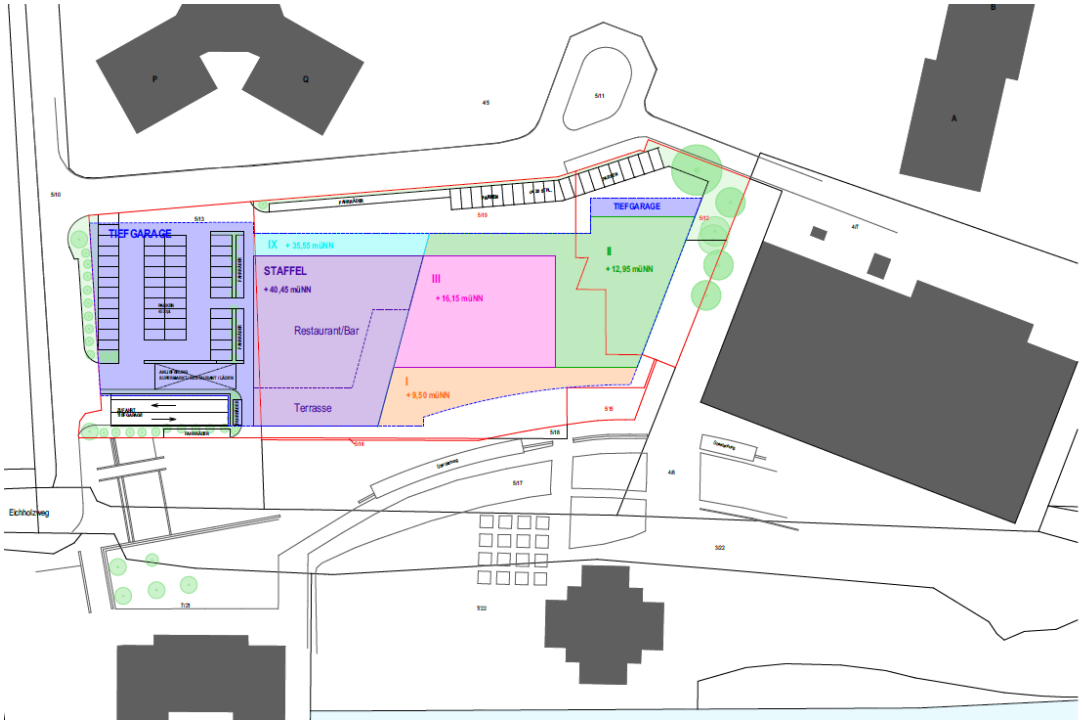
Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (4. Geschoss)

Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (7. Geschoss)

Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (9. Geschoss)

4.3 Betrachtung der Planung

Die folgende Abbildung zeigt das geplante Vorhaben. Im Norden ist der niedrigere Gebäudeteil mit ein- bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Im Süden ist ein Turm für Ferienwohnungen mit 9 Vollgeschossen geplant, auf dem als Staffelgeschoss ein Restaurant entstehen soll. (Norden etwa am rechten Blattrand)



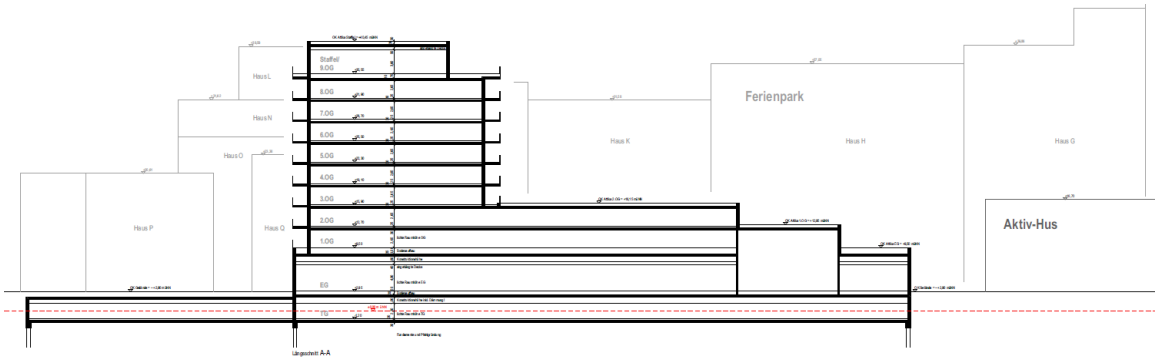


Abb.: jeweils Jan F. Gollus Architekt

Auf die beiden unteren Geschosse des Ostseeferienparks wirkt sich die Planung gar nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich durch die Planung nichts.

Für das 3. und 4. Geschoss verschlechtern sich die Ausblickmöglichkeiten (vgl. nachstehende Abbildung). Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q nach Norden und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt. Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt zwischen geplanter Bebauung und Aktivhus.

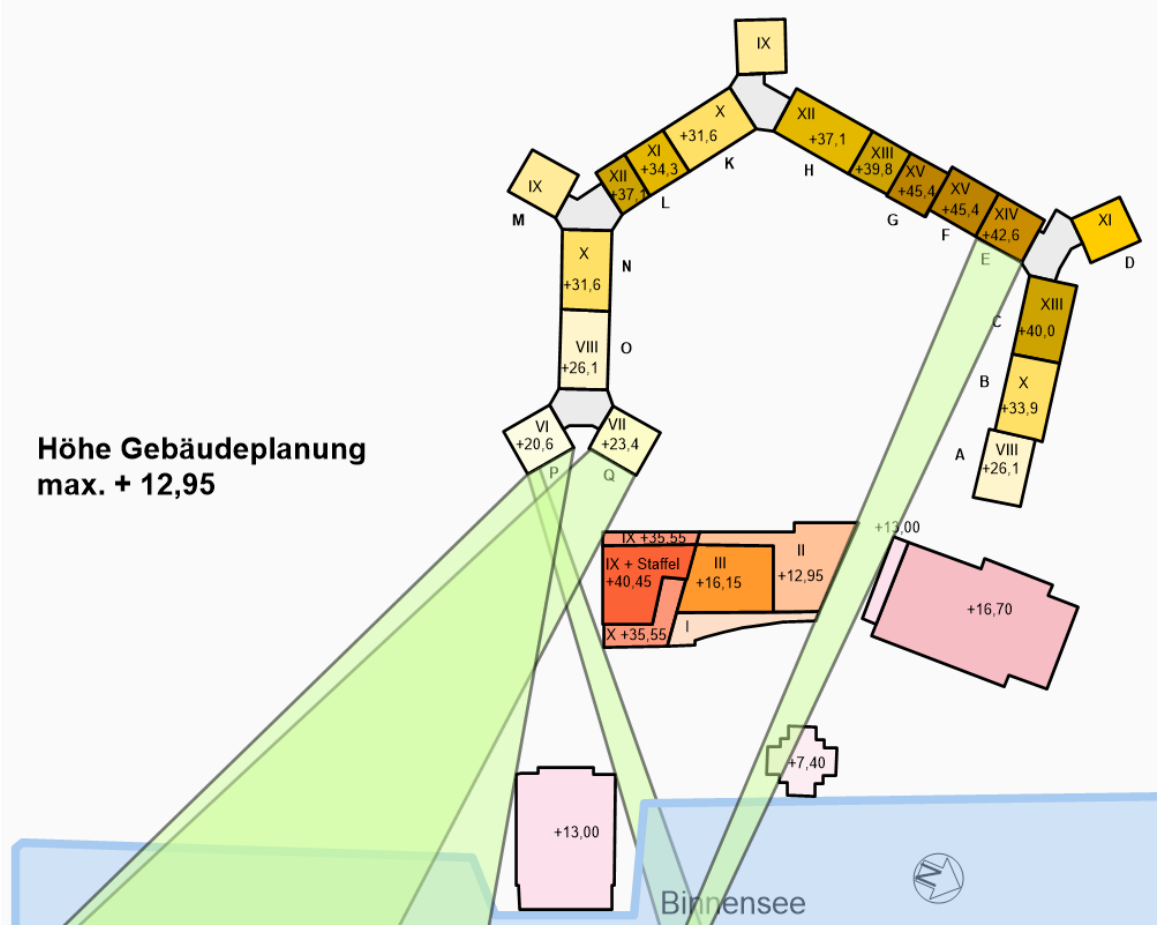


Abb.: ab Geschoss III

Ab dem 5. Geschoss kann über den geplanten zweigeschossigen Gebäudeteil (+12,95) hinweg geschaut werden. Damit verbleibt für die Blöcke B, C, E, F, G, H, K und L zumindest ein tlw. Binnenseeblick. Für Block P und Q entfällt der Blick nach Nordosten. Nach Osten und Südosten ändert sich für Block P und Q nichts. Block N und O verdecken das Aktivhus und Block Q maßgeblich die Aussicht. Block A nach Süden bleibt vom Aktivhus verstellt. (vgl. nachstehende Abbildung)

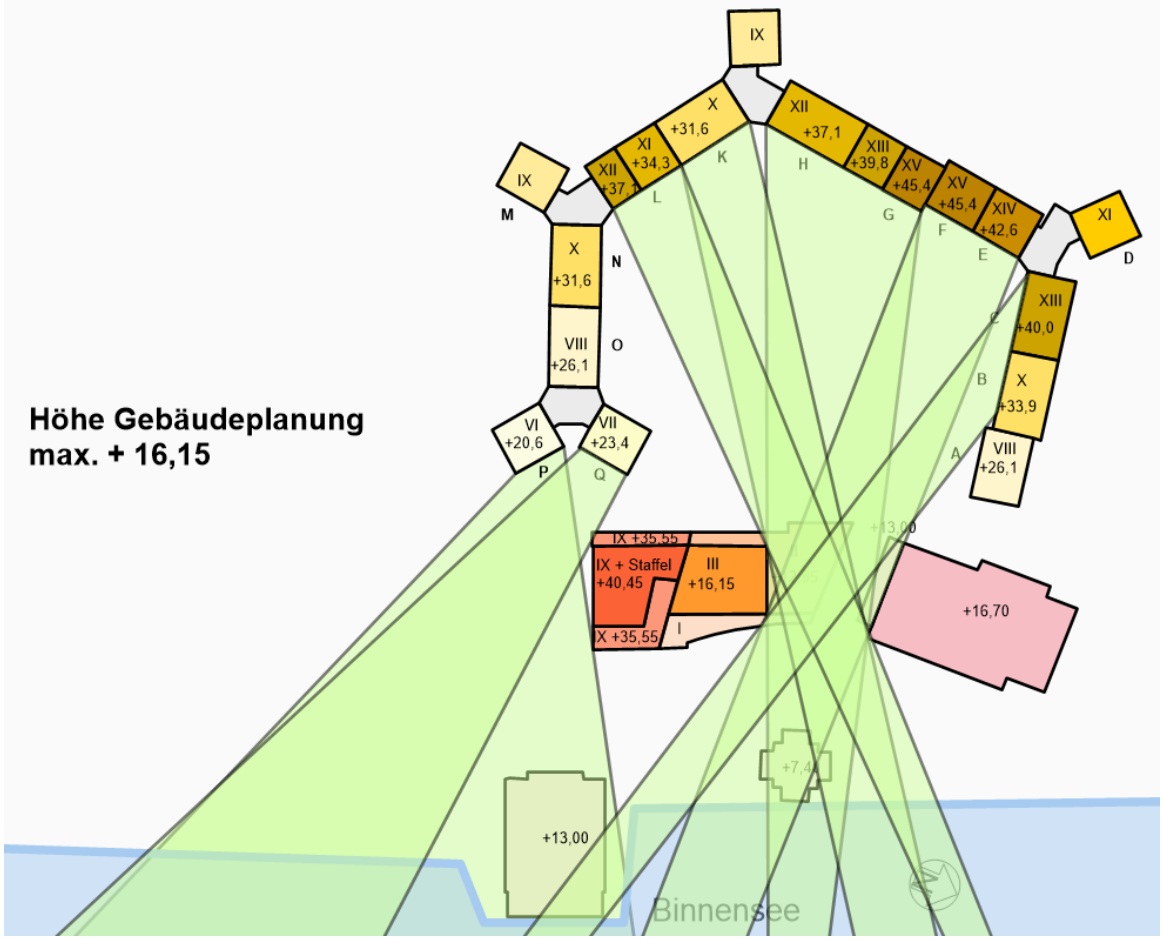


Abb.: ab Geschoss V

Ab dem 6. Geschoss wirkt sich die Planung nicht mehr erheblich auf die Blickbeziehung zum Binnensee aus. Am deutlichsten betroffen sind auch hier die nach Osten zeigenden Fassaden der Blöcke P und Q, denen der Blick nach Nordosten entfällt, nach Osten und Südosten aber unverändert bleibt. Für die Blöcke N und O beschränkt Block Q im 6. Geschoss noch die Aussicht nach Nordosten; ab dem 8. Geschoss wird aber über Block Q hinweggeschaut.

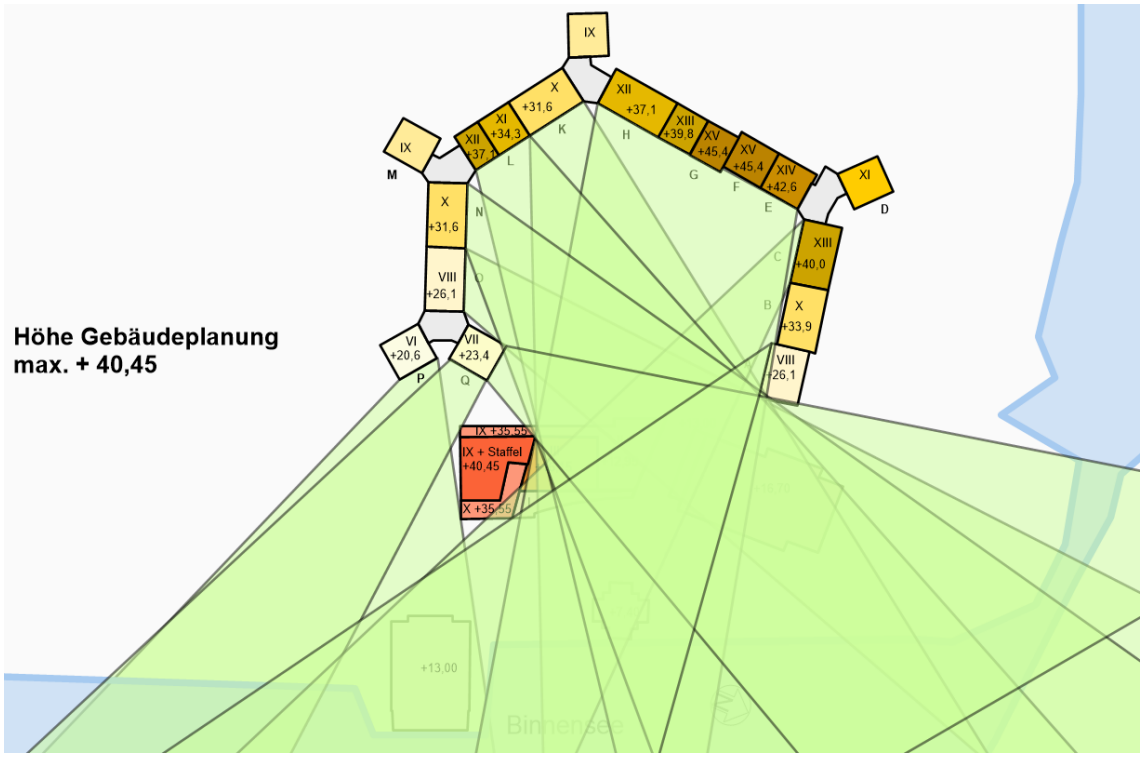


Abb.: ab Geschoss VI

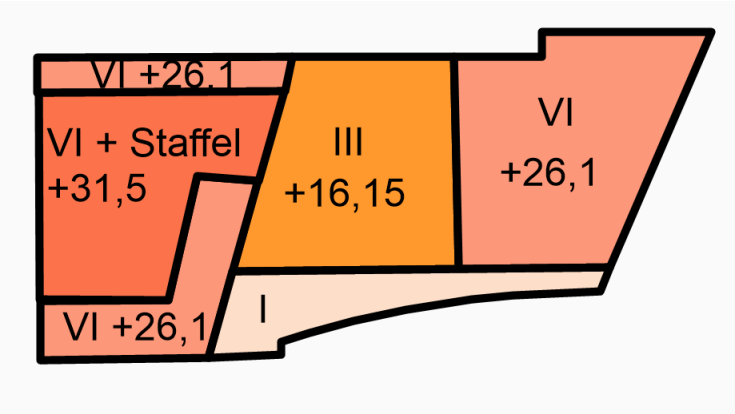
Aus den oberen Geschossen (ab IX) des Ostseeferienparks schaut man auch über die niedrigeren Einheiten desselben hinweg. Die folgende Abbildung zeigt Block A und B am linken Fotorand.

Abb.: Blick von Block G/F

4.4 Betrachtung einer Alternative

Die Auswirkungen auf die Blickbeziehungen zum Binnensee bei einer anderen Aufteilung des Bauvolumens werden nachfolgend beschrieben.

Anstelle von 9 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Süden des geplanten Baukörpers werden zwei Gebäudeteile mit 6 Vollgeschossen angenommen und auf eine vergleichbare Grundfläche verteilt. Zwischen den sechsgeschossigen Gebäudeteilen verbleibt ein dreigeschossiger Baukörper. Auf dem südlichen sechsgeschossigen Gebäudeteil wird das Staffelgeschoss (Restaurant) angeordnet.



(Norden etwa am rechten Blattrand)

Auch die Alternative wirkt sich auf die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich nichts.

Für das 3. und 4. Geschoss verschlechtern sich die Ausblickmöglichkeiten ähnlich wie durch die beabsichtigte Planung (vgl. nachstehende Abbildung). Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt. Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt zwischen der Bebauung der Planungsalternative und dem Aktivhus.

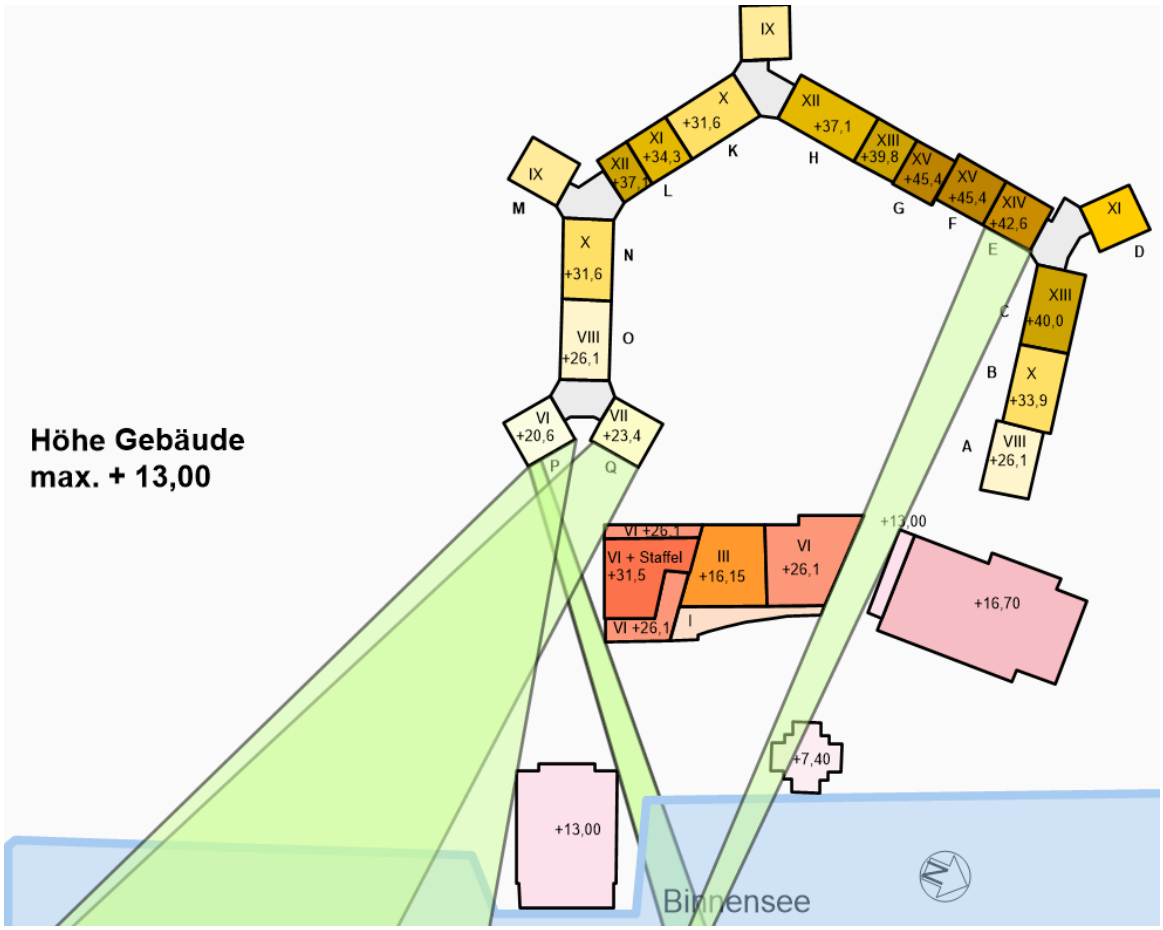


Abb.: ab Geschoss III

Ab dem 5. Geschoss kann von den Blöcken P und Q über das Appartementhaus am Binnensee hinweg geschaut werden; die Blickbeziehungen verbessern sich deutlich. Für Block E erweitert sich die Aussicht minimal, Block F sieht einen schmalen Ausschnitt zwischen Gebäude und Aktivhus.

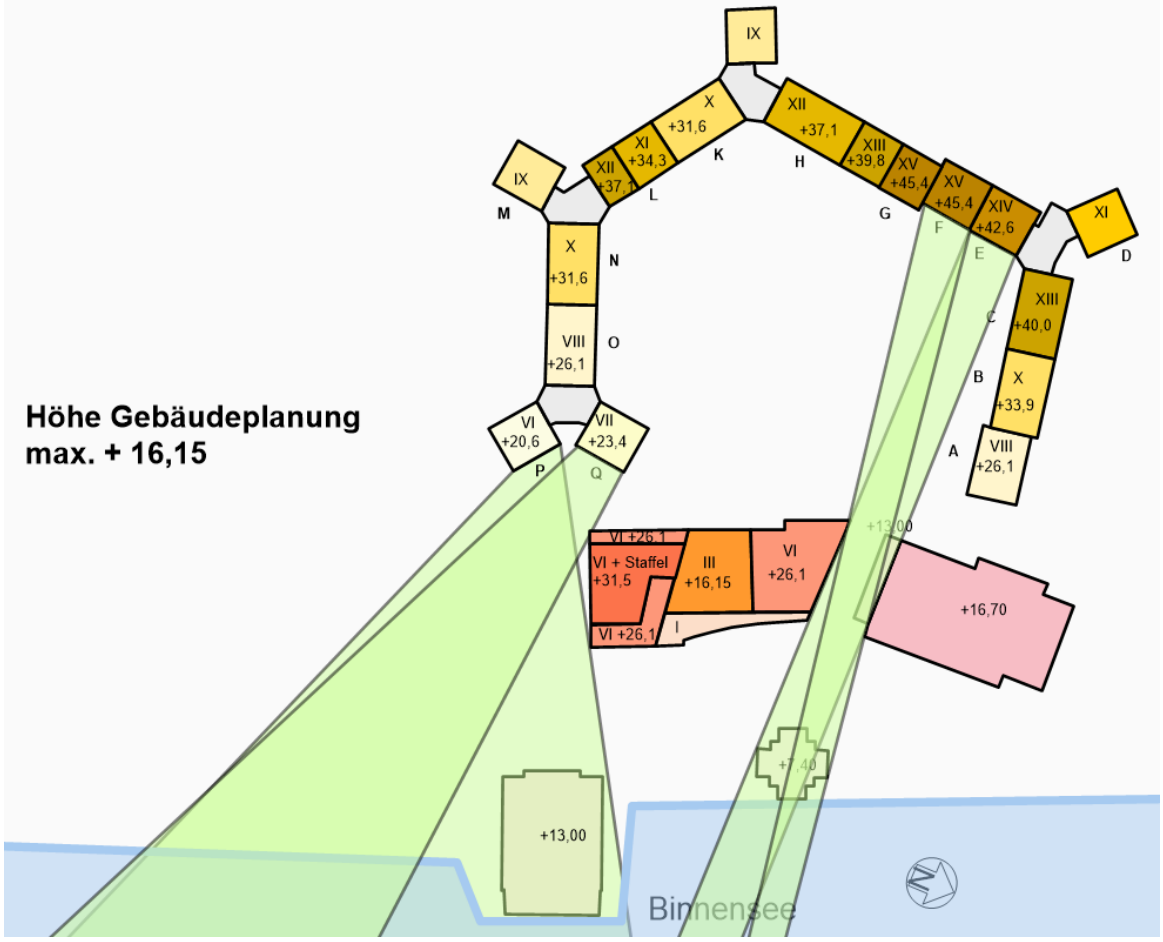


Abb.: ab Geschoss V

Ab dem 6. Geschoss kann über den dreigeschossigen mittleren Gebäudeteil der gedachten Alternative sowie das Aktivhus hinweg der Binnensee bzw. die Ostsee gesehen werden. Damit erhalten die Blöcke K, L, N und O in nordöstlicher bzw. östlicher Richtung eine Sichtbeziehung zu Ostsee, die Blöcke E, F, G und H können in östlicher Richtung den Binnensee sehen. Für die Blöcke P und Q verbleibt es bei der Sicht nach Osten und Südosten.

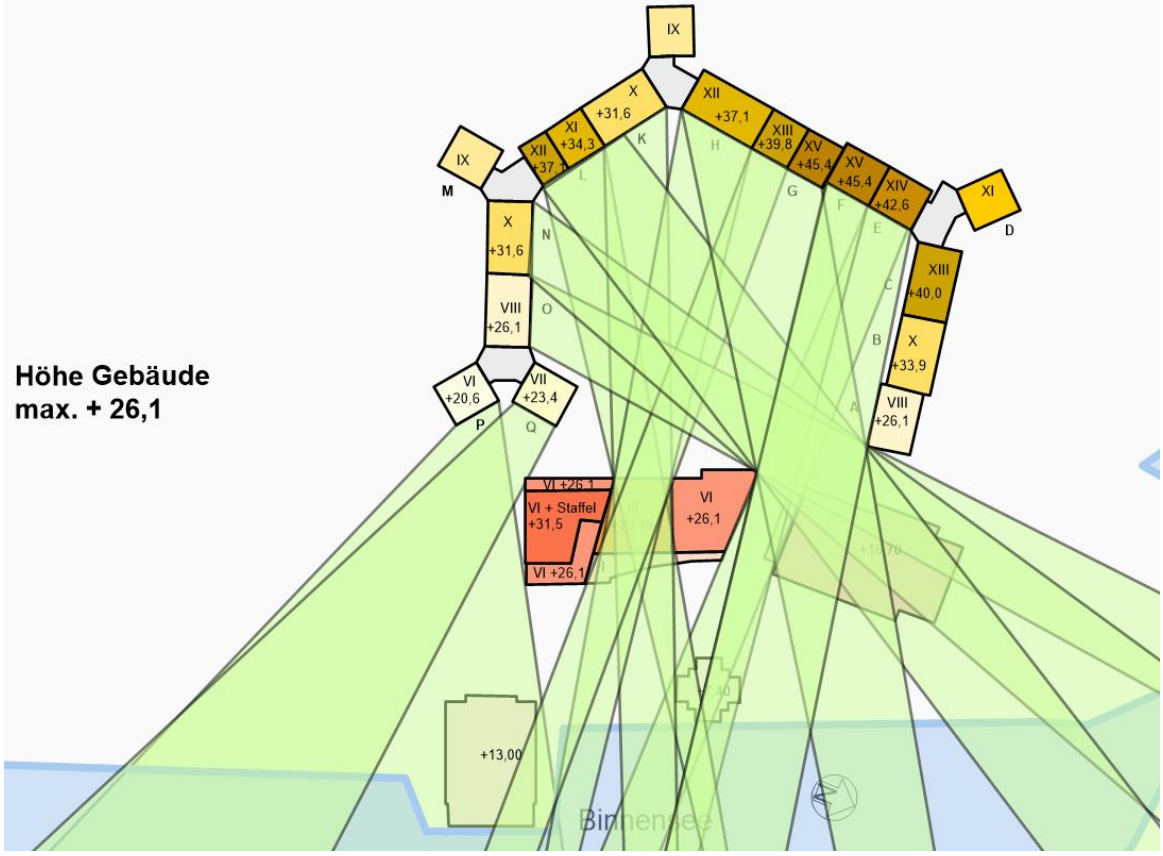


Abb.: ab Geschoss VI

Ab dem 8. Geschoss sind die Auswirkungen auf den Blick zu Ostsee oder Binnensee nicht mehr erheblich (vgl. nachstehende Abbildung). Von allen betroffenen Blöcken kann der Binnensee und/oder die Ostsee gesehen werden, zumal nun auch ein Blick über Block Q möglich wird. Ab dem 11. Geschoss behindert die Alternativplanung die Blickbeziehungen nicht mehr, da dann auch über den gedachten Gebäudeteil mit 6 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss hinweggeschaut werden kann.

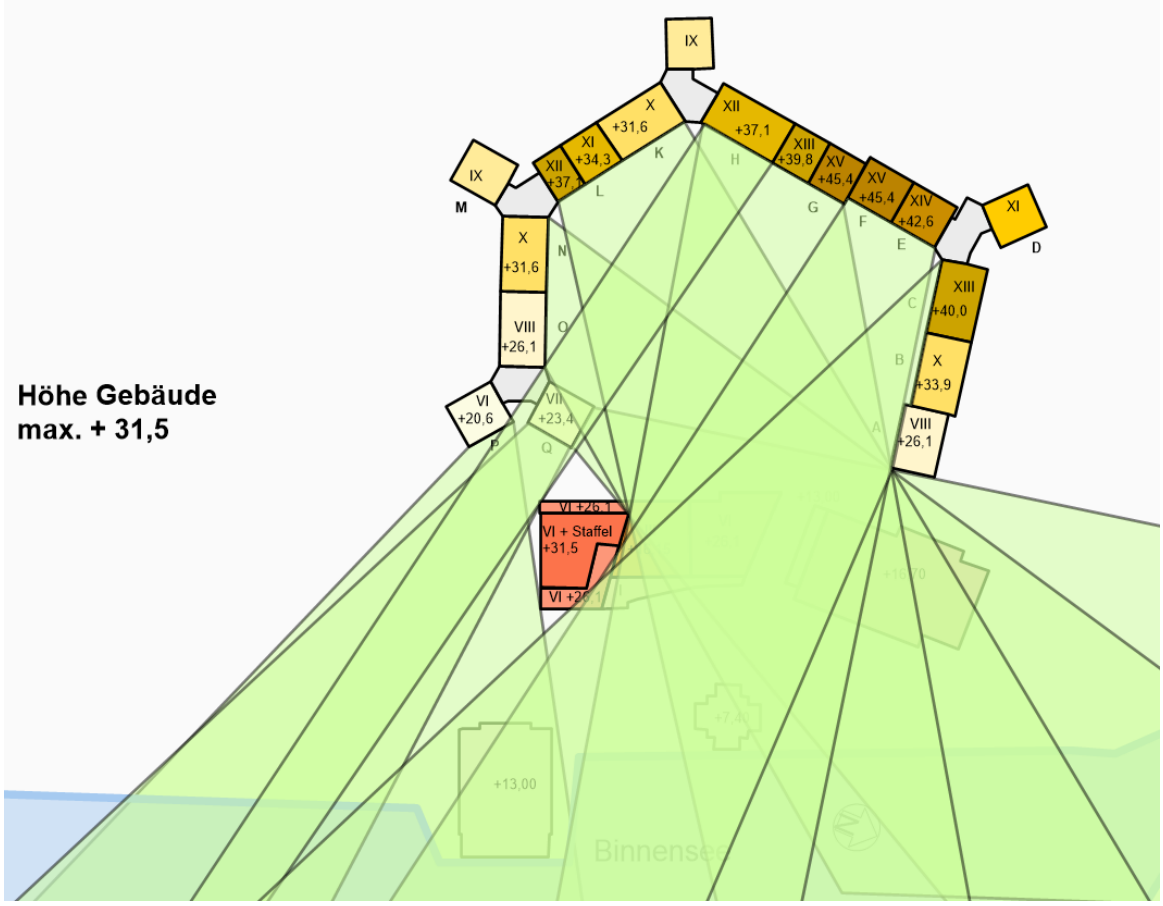


Abb.: ab Geschoss VIII

4.5 Betrachtung einer zulässigen Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen setzt im Bereich der Ladenzeile mit Kursaal eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer Grundstücksgröße von mind. 6.500 m² fest. Eine Höhenbeschränkung ist nicht vorgegeben. Davon ausgehend könnte auch bei Ausschöpfung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Neubebauung entstehen, die höher als der Bestand ausfällt. Dieses ist nachfolgend beispielhaft mit einer Bebauung von + 13 m ü. NHN (entsprechend Kursaal) dargestellt.

Dieses Planspiel wirkt sich auf die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich nichts. Für das 3. und 4. Geschoss verschlechtern sich die Ausblickmöglichkeiten ähnlich wie durch die beabsichtigte Planung bzw. die vorhergehend gezeigte Alternative (vgl. nachstehende Abbildung). Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt. Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt zwischen der Bebauung der Planungsalternative und dem Aktivhus.

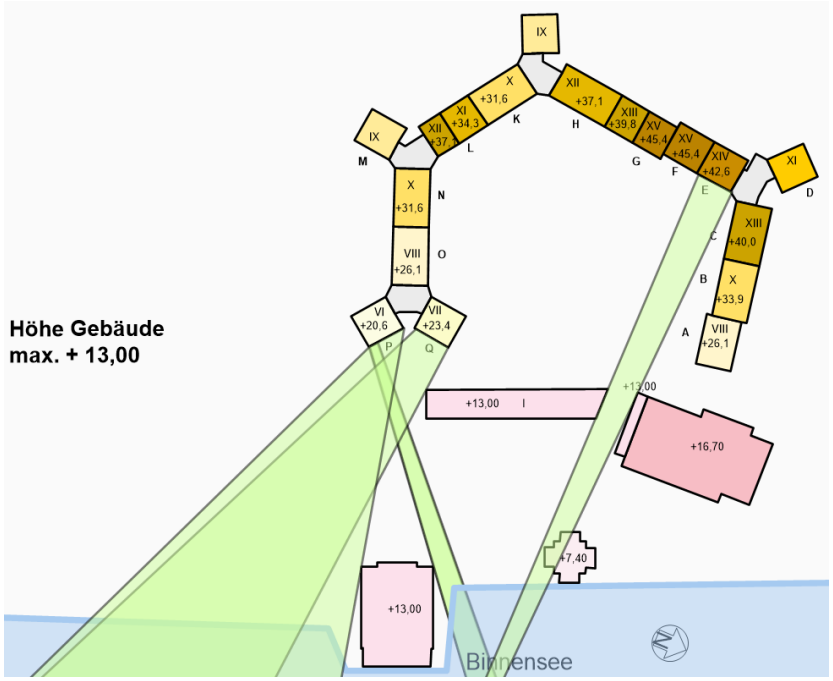
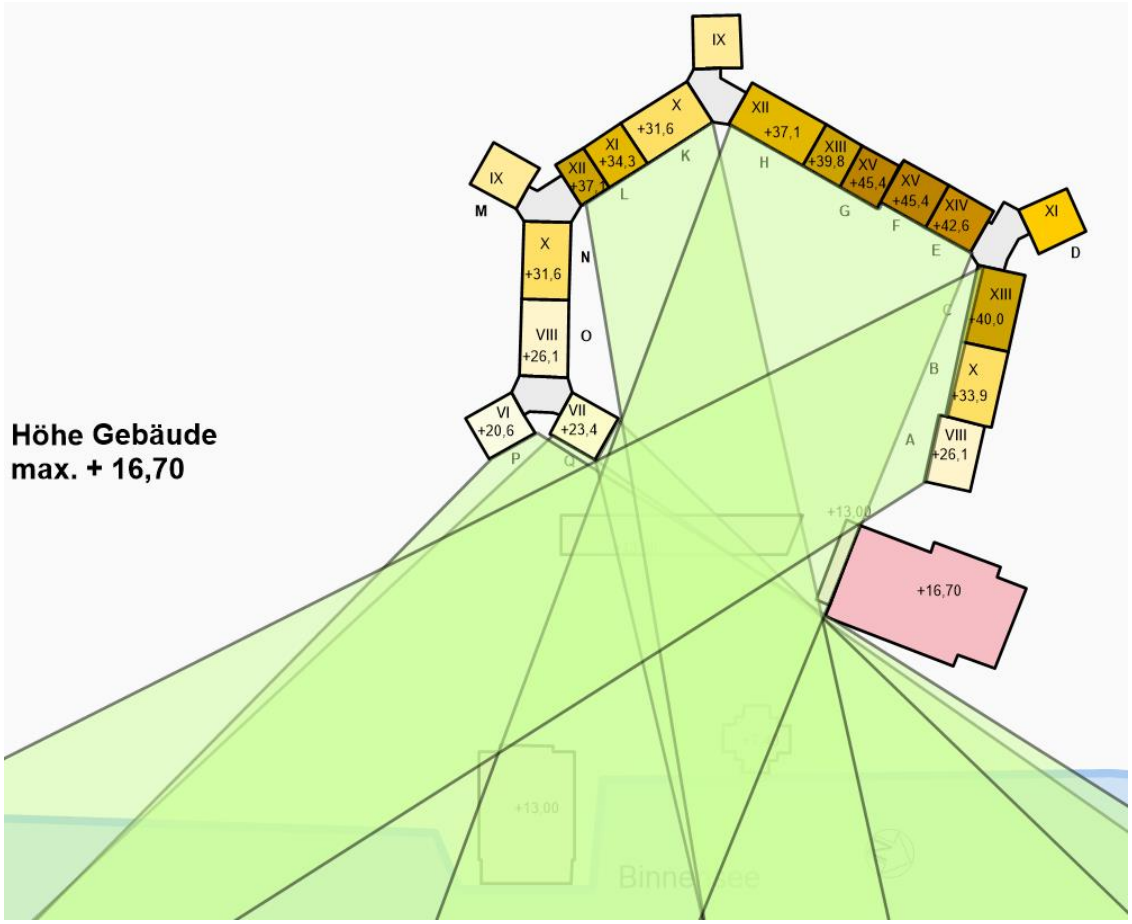


Abb.: ab Geschoss III

Ab dem 5. Geschoss ist der Blick über eine fiktive nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung von +13,00 m hinweg möglich. Damit haben alle Appartements mit Ausnahme der Ostfassade von Block A, die vom Aktivhus verstellt ist, und den Blöcken N und O, denen Block Q und das Aktivhus den Blick versperren, Aussicht auf den Binnensee. (vgl. nachstehende Abbildung)



Von der Ostfassade Block A ist ab Geschoss 6 ein Blick über das Aktivhus möglich, ebenso für die Blöcke N und O, jedoch beschränkt Block Q hier die Aussicht nach Osten. Für Block N und O wird ab dem 8. Geschoss über Block Q hinweggeschaut.

5. Zusammenstellung der betroffenen Appartements

In den nachfolgenden Tabellen sind die Auswirkungen auf die Appartements zusammengestellt. Dabei werden ausschließlich die Appartements betrachtet, für die überhaupt eine Betroffenheit anzunehmen ist (vgl. Kap. 3). Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem Aufteilungsplan und der Anzahl der Geschosse.

Ermittlung des Bestands:

Geschoss	Blöcke																
	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G XV	G XIII	H	K	L XII	L XI	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
II	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
III	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
IV	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
V	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VI	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6		4	2
VIII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6			
IX			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
X			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
XI			2		4	4	2	4	6		2	4					
XII					4	4	2	4	6		2						
XIII					4	4	2	4									
XIV					4	4	2										
XV						4	2										
Gesamt	32	8	62	48	56	60	30	52	72	60	24	44	60	48	18	28	14

Gesamtzahl "kein Blick"																	
197	16	5	24	24	8	8	4	8	12	12	4	8	30	30			4

Gesamtzahl "Blick eingeschränkt"																	
56													12	12	12	16	4

Gesamtzahl "Blick vorhanden"																	
463	16	3	38	24	48	52	26	44	60	48	20	36	18	6	6	12	6

Appartementanzahl insgesamt:
716

	Blick vorhanden
	Blick eingeschränkt
	kein Blick

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass von den insgesamt 716 überhaupt betroffenen Appartements heute 197 keinen Blick auf Ostsee oder Binnensee haben. Bei 56 Appartements ist der Blick eingeschränkt möglich, d.h. es besteht zumindest ein Ausschnitt, in dem Ostsee oder Binnensee sichtbar werden. 463 Appartements haben eine gute Blickbeziehung.

Betrachtung der beabsichtigten Planung:

Geschoss	Blöcke																
	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G XV	G XIII	H	K	L XII	L XI	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
II	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
III	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
IV	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
V	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VI	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6		4	2
VIII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6			
IX			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
X			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
XI			2		4	4	2	4	6		2	4					
XII					4	4	2	4	6		2						
XIII					4	4	2	4									
XIV					4	4	2										
XV						4	2										
Gesamt	**32**	**8**	**62**	**48**	**56**	**60**	**30**	**52**	**72**	**60**	**24**	**44**	**60**	**48**	**18**	**28**	**14**

Appartementanzahl insgesamt																	
716																	
Änderung "kein Blick"																	
66	4					8	4	8	12	12	4	8					6
Gesamtzahl "kein Blick"																	
263	20	5	24	24	8	16	8	16	24	24	8	16	30	30			10
Änderung "Blick eingeschränkt":																	
64			6	6	12	4	2	4	6	6	2	4				12	
Gesamtzahl "Blick eingeschränkt"																	
116			6	6	12	4	2	4	6	6	2	4	12	12	12	28	
verbleibende Anzahl "Blick vorhanden"																	
337	12	3	32	18	36	40	20	32	42	30	14	24	18	6	6		4

	Blick vorhanden		
	Blick eingeschränkt		Veränderung zu "Blick eingeschränkt"
	kein Blick		Veränderung zu "kein Blick"

Die vorstehende Tabelle zeigt die deutlichsten Veränderungen bei den Blöcken F bis L sowie Block Q in Richtung Norden, bei denen im 3. und 4. Geschoss, bei Block Q auch im 5. Geschoss keine Blickbeziehung mehr bestehen wird. Im 5. Geschoss werden die Aussichten eingeschränkt, erst ab dem 6. Geschoss bestehen wieder gute Blickbeziehungen; hiervon ausgenommen Block Q mit Blick nach Osten, wo nur eingeschränkte Blickbeziehungen verbleiben. Insgesamt verlieren 66 Appartements die Blickbeziehung und bei 64 Appartements erfolgen Einschränkungen.

Betrachtung der Alternative:

Geschoss	Blöcke																
	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G XV	G XIII	H	K	L XII	L XI	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
II	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
III	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
IV	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
V	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VI	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6		4	2
VIII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6			
IX			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
X			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
XI			2		4	4	2	4	6		2	4					
XII					4	4	2	4	6		2						
XIII					4	4	2	4									
XIV					4	4	2										
XV						4	2										
Gesamt	32	8	62	48	56	60	30	52	72	60	24	44	60	48	18	28	14

Appartementanzahl insgesamt
716

Änderung "kein Blick":																	
116	4		12	12		8	6	12	18	18	6	12					8
Gesamtzahl "kein Blick"																	
313	20	5	36	36	8	16	10	20	30	30	10	20	30	30			12

Änderung "Blick eingeschränkt":																	
64	4				16	8	2	4	6	6	2	4				12	
Gesamtzahl "Blick eingeschränkt"																	
116	4				16	8	2	4	6	6	2	4	12	12	12	28	

verbleibende Anzahl "Blick vorhanden"																	
287	8	3	26	12	32	36	18	28	36	24	12	20	18	6	6		2

	Blick vorhanden		
	Blick eingeschränkt		Veränderung zu "Blick eingeschränkt"
	kein Blick		Veränderung zu "kein Blick"

Die angedachte Alternativplanung, die statt des Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Süden des Plangebietes zwei niedrigere, nur sechsgeschossige Gebäudeteile vorsieht, führt zu deutlich mehr Blickverlusten. Die Anzahl der Appartements mit nur eingeschränkter Aussicht entspricht in der Summe der Anzahl der beabsichtigten Planung, jedoch mit etwas anderer Verteilung. Insgesamt würden 116 Appartements die Blickbeziehung verlieren und 64 Appartements nur noch eine eingeschränkte Aussicht genießen können.

Betrachtung der Bebauungsmöglichkeiten nach B-Plan 12:

Geschoss	Blöcke																
	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G XV	G XIII	H	K	L XII	L XI	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
II	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
III	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
IV	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
V	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VI	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6	3	4	2
VII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6		4	2
VIII	4	1	6	6	4	4	2	4	6	6	2	4	6	6			
IX			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
X			6		4	4	2	4	6	6	2	4	6				
XI			2		4	4	2	4	6		2	4					
XII					4	4	2	4	6		2						
XIII					4	4	2	4									
XIV					4	4	2										
XV						4	2										
Gesamt	32	8	62	48	56	60	30	52	72	60	24	44	60	48	18	28	14

Appartementanzahl insgesamt
716

Änderung "kein Blick" 56						8	4	8	12	12	4	8					
Gesamtzahl "kein Blick" 253	16	5	24	24	8	16	8	16	24	24	8	16	30	30			4
Änderung "Blick eingeschränkt": 8					8												
Gesamtzahl "Blick eingeschränkt" 64					8								12	12	12	16	4
verbleibende Anzahl "Blick vorhanden" 399	16	3	38	24	40	44	22	36	48	36	16	28	18	6	6	12	6

	Blick vorhanden		
	Blick eingeschränkt		Veränderung zu "Blick eingeschränkt"
	kein Blick		Veränderung zu "kein Blick"

Ein Neubau nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes würde für die Blöcke E bis L ebenfalls erhebliche Auswirkungen im 3. und 4. Vollgeschoss bedeuten. Dort würden 56 Appartements keinen Blick zum Binnensee mehr haben. Immerhin für 8 Appartements würden sich die Blickbeziehungen einschränken. Ab dem 5. Geschoss hätte dieses Planspiel keine Auswirkungen mehr.

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Die zusammenfassende Tabelle zeigt, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der

Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt um etwa 1 % zu.

6. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führt.

Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich.

Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich.

Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Im Szenario ab Geschoss V bietet die Planung gegenüber der geprüften Alternative deutliche Vorteile. Zwischen geplanter Bebauung und Aktivhus verbleibt ein hinreichender Ausschnitt, mit dem der Binnensee sichtbar wird. Gleiches gilt für die Blickbeziehungen ab dem 6. Geschoss. In der Alternativplanung beeinträchtigen zwei Gebäudeteile den freien Blick, mit der beabsichtigten Planung nur ein, wenn auch höherer, Baukörper im Süden.

Ab dem 8. Vollgeschoss bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen den geprüften Varianten, da aus allen Blöcken größere Sichtbezüge zu Binnensee und Ostsee bestehen.

Das durchgeführte Planspiel einer fiktiven Bebauung bei Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 zeigt auf, dass mit der beabsichtigten Planung lediglich 10 zusätzliche Appartements den Binnenseeblick verlieren und 8 zusätzliche Appartements nur noch ein eingeschränkter Ausblick erhalten bliebe.