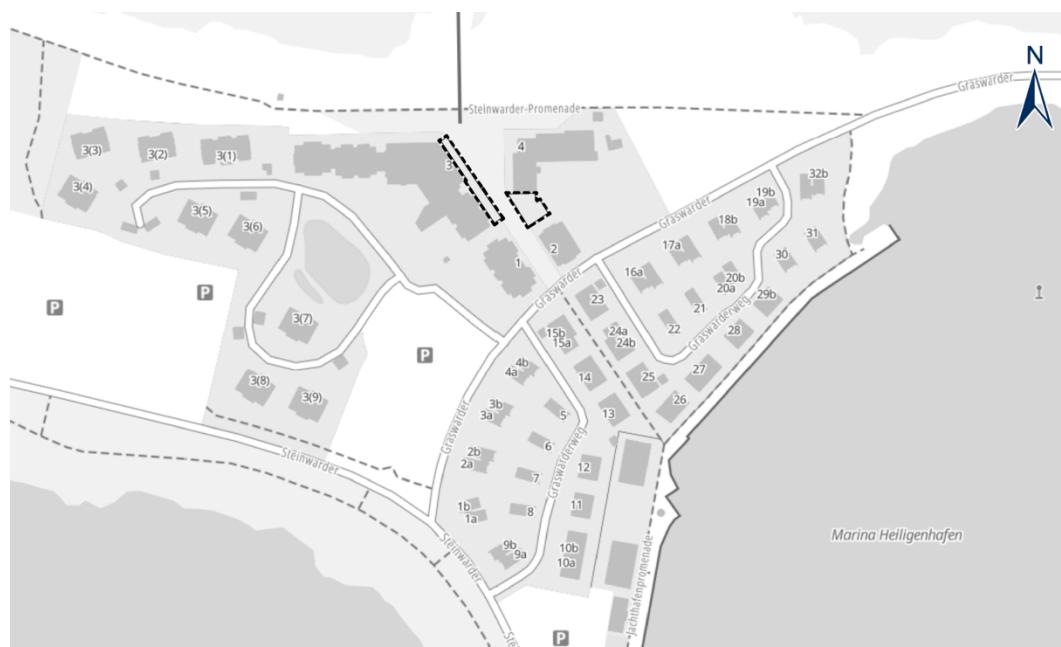


## Stadt Heiligenhafen

# 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarder Straße, 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, 1. Änderung  
„Bereich zwischen Steinwarder Straße, Graswarderweg und Strandpromenade“

**Auftraggeberin**

Beach Motel HH GmbH & Co. KG  
Seebrückenpromenade 3  
23774 Heiligenhafen

18.09.2025

Entwurf

**Auftragnehmerin**

SWUP GmbH  
Landschaft | Stadt | Kommunikation  
Roeckstraße 3  
23568 Lübeck

Fon +49 451 58 59 45 29  
[kontakt@swup.de](mailto:kontakt@swup.de)  
[www.swup.de](http://www.swup.de)

**Bearbeitung**

M.Sc. Niklas Käding  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
1.2	Lage und Größe des Plangebiets .....	3
1.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
1.4	Verfahrensschritte .....	4
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Planerische und rechtliche Grundlagen .....	5
2.1.1	Landesplanerische Vorgaben .....	5
2.1.2	Regionalplan .....	6
2.1.3	Flächennutzungsplan .....	7
2.1.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
2.2	Beschreibung des Änderungsbereichs und seines Umfeldes .....	8
2.2.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	8
2.2.2	Verkehrsinfrastruktur .....	9
2.2.3	Ver- und Entsorgung .....	9
2.2.4	Boden .....	9
2.2.5	Umwelt: Natur-, Arten- und Landschaftsschutz .....	9
2.2.6	Denkmalschutz .....	10
<b>3</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
3.1	Planungsziele .....	10
3.2	Vorhabenbeschreibung .....	10
3.3	Begründung der Festsetzungen .....	16
3.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	16
3.3.2	Art der bauliche Nutzung .....	17
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	19
3.3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
<b>3.4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Alternativenprüfung, Auswirkungen der Planung, Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>

4.1	Bereits geprüfte Planungsalternativen .....	21
4.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	22
4.3	Verkehr.....	22
4.4	Ver- und Entsorgung .....	22
4.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	22
4.6	Kosten und Finanzierung .....	22
4.7	Flächenbilanz .....	23
<b>5</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung.....</b>	<b>23</b>
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	23
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	23
<b>6</b>	<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 .....	4
Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP .....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit Markierung der Änderungsbereiche.....	8
Abbildung 4: Auszug Lageplan 1.1 .....	12
Abbildung 5: Auszug Lageplan 1.2 mit Darstellung der Baugrenzen lt. rechtskräftigem B-Plan.....	13
Abbildung 6: Nordwestansicht Abschnitt 1 und 3, Auszug Plan 1.4 .....	13
Abbildung 7: Nordwestansicht Abschnitt 2, Auszug Plan 1.4 .....	14
Abbildung 8: Visualisierung Gesamtansicht Abschnitte 1 bis 3 .....	14
Abbildung 9: Auszug Lageplan "Ankerplatz", Abschnitt 4 .....	15
Abbildung 10: Vogelperspektive "Ankerplatz" .....	15
Abbildung 11: Grundriss "Ankerplatz".....	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Für das bestehende Beach Motel in Heiligenhafen sind durch die Beach Motel HH GmbH & Co.KG Umbauten der Terrassen entlang der Seebrückenpromenade vorgenommen worden. Westlich der Seebrückenpromenade sind am Beach Motel überdachte Terrassen, die mit Windschutzanlagen abgeschirmt und gefasst sind, für weitere bzw. veränderte gastronomische Nutzungen entstanden. Außerdem hat der Hoteleingang eine größere Überdachung erhalten. Auf der gegenüberliegenden Seite östlich der Seebrückenpromenade wurde auf dem Grundstück des Hotels Bretterbude eine Außenbar etabliert. Die baulichen Vorhaben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem Jahr 2015 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, stimmen jedoch nicht mit den ursprünglich getroffenen Festsetzungen überein.

Die Planungsziele haben sich lediglich für kleinere Teilbereiche des Plangebiets geändert, d.h. die bisherige Planungskonzeption kann in großen Teilen beibehalten werden, sodass die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans ausreicht.

Mit dem von der Stadtvertretung am 26.09.2024 gefassten Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Heiligenhafen das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 nach § 12 BauGB eingeleitet. **Mit dem Beschluss zur Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird das weitere Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die zulässige Grundfläche unterhalb der Schwelle des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt, eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht ausgelöst wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im anzuwendenden vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.**

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich insbesondere daraus, dass die vorgenommenen Umbauten nach der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation nicht zulassungsfähig sind und die städtebaulichen Detailregelungen nur über bauleitplanerische Steuerung rechtskonform realisierbar sind. Die Änderung des Bebauungsplans reagiert damit auf aktuelle Entwicklungen im Geltungsbereich.

Ein hierüber hinaus gehendes Änderungs- bzw. Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht nicht.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Heiligenhafen im Bereich zwischen Strandpromenade und Graswarderweg. Die beiden Teilbereiche des Geltungsbereichs – Teilbereich West und Teilbereich Ost – liegen jeweils unmittelbar angrenzend an einer Seite der Seebrückenpromenade und umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 521 m<sup>2</sup>.

Die Umgebung ist stark geprägt durch Nutzungen des Hotelgewerbes. Beide Teilbereiche des Geltungsbereichs werden neben der Seebrückenpromenade weiterhin durch Anlagen der bestehenden Hotelnutzungen begrenzt. Der Teilbereich West liegt westlich der Seebrückenpromenade und ist dem Grundstück des *Beach Motel*s zugehörig. Er umfasst eine Fläche von ca. 270 m<sup>2</sup>. Gegenüberliegend befindet sich der Teilbereich Ost auf dem Grundstück des Hotels *Bretterbude*. Dieser ist ca. 251 m<sup>2</sup> groß. Im Süden schließt sich der Graswarderweg an. Die beiden Teilbereiche bilden zusammen den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beide Bestandsflächen liegen in festgesetzten Sondergebieten und weisen einen ähnlichen Regelungsbedarf auf, jedoch sind die Teilbereiche durch die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ voneinander getrennt. Der Teilbereich West entspricht der Fläche für die Terrassenänderungen und Überdachung des Hoteleingangs im SO 1A. Im Teilbereich Ost, dem Sondergebiet SO 1B des rechtskräftigen Bebauungsplans, befindet sich südlich des Hotelbaukörpers die Außenbar. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der vorzunehmenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 gegliedert in den Teilbereich West vor dem Gebäude Seebrückenpromenade Nr. 3 sowie Teilbereich Ost zwischen den Gebäuden Seebrückenpromenade Nr. 2 und Nr. 4. Bei dem Teilbereich West handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 36, Flur 12 der Gemarkung Stadt Heiligenhafen. Der Teilbereich Ost liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 40, Flur 12 der Gemarkung Stadt Heiligenhafen (vgl. Abbildung 1).

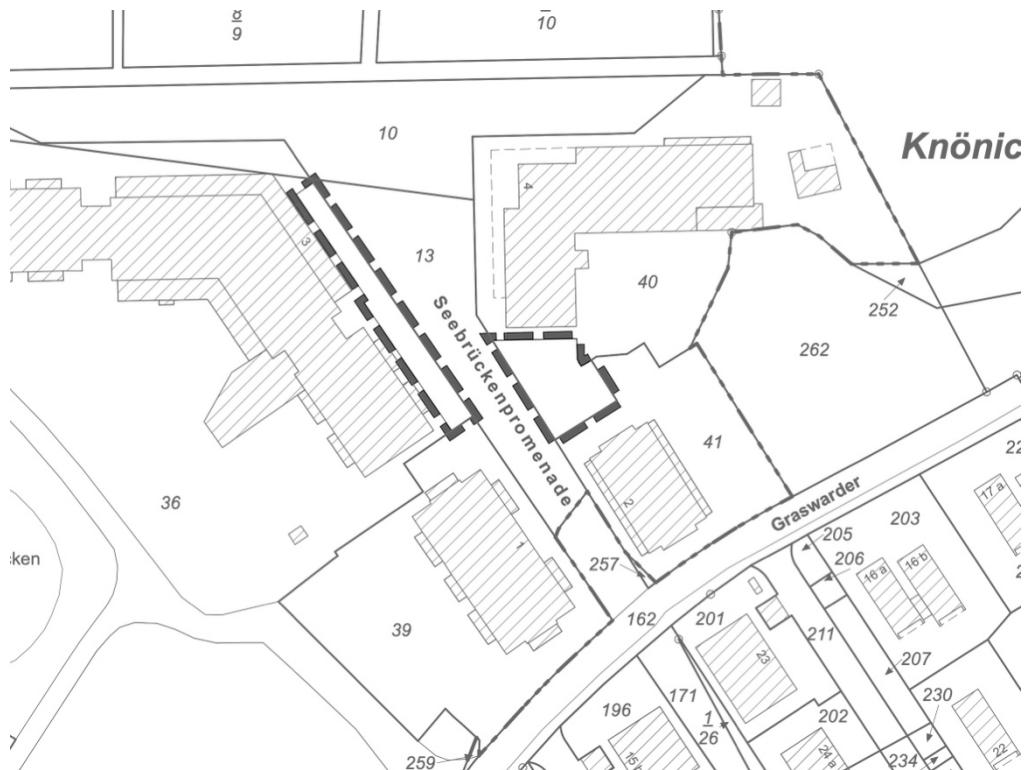


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 (Kartengrundlage: Auszug ALK Stadt Heiligenhafen 2025)

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabengrundstücke beidseitig der Seebrückepromenade befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung (STV) der Stadt Heiligenhafen Beschluss 2024/134 bekannt gemacht in der „Heiligenhafener Post“ vom 04.04.2025	am 26.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	10.04.2025 bis einschließlich 24.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	26.03.2025 bis einschließlich 02.05.2025

Billigung des Planentwurfs durch die STV der Stadt Heiligenhafen und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen	- <i>wird fortgeschrieben</i> -
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- <i>wird fortgeschrieben</i> -
Veröffentlichung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht in der „Heiligenhafener Post“	- <i>wird fortgeschrieben</i> -
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	- <i>wird fortgeschrieben</i> -

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Planerische und rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Landesplanerische Vorgaben

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021“ (LEP 2021), der am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Der LEP 2021 wurde als Rechtsverordnung beschlossen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)).

Die in den Planwerken erhaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die Stadt Heiligenhafen ist im LEP 2021 als Unterzentrum im ländlichen Raum sowie eine als ein Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung festgelegt. Unmittelbar östlich von Heiligenhafen legt der LEP 2021 eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesentwicklungsachse fest. Für die vorliegende Planung sind unterschiedliche Ziele und Grundsätze des LEP 2021 entscheidend. Diese Betreffen in der Hauptsache die Themenbereiche Raumstruktur (Küstenmeer, Ländliche Räume, Landesentwicklungsachse), Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Zentralörtliches System/Unterzentren, städtebauliche Entwicklung/Innenentwicklung) und wirtschaftliche Entwicklung (Tourismus und Erholung). Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird an dieser Stelle nicht zusammenfassend erläutert, da die

Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben bereits im Ursprungsplan nachgewiesen wurde. Die einschlägigen inhaltlichen Vorgaben der Landesplanung haben sich mit der Fortschreibung 2021 nicht ausschlaggebend verändert. Das Vorhaben der Planänderung gibt keinen Anlass zu einer Anpassung der landesplanerischen Beurteilung.

Fazit: Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

## 2.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig Holstein Ost ist am 22. November 2004 in Kraft getreten. Das Planwerk konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und berücksichtigt regionale Besonderheiten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan ist Heiligenhafen als Unterzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan 2004 übernimmt diese Festlegung durch Darstellung in der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum II. Ergänzend hierzu stellt die Hauptkarte das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Heiligenhafen dar. Darüber hinaus trifft der Regionalplan 2004 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festlegung eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Weiterhin wird auf der Nebenkarte *Räumliche Gliederung* zum Regionalplan 2004 die Bedeutung von Heiligenhafen für Tourismus und Erholung hervorgehoben.

Zu beachten und zu berücksichtigen sind daran anschließend weitere Ziele und Grundsätze, welche der Erläuterungsbericht zum Regionalplan 2004 ausführt. Diese betreffen vornehmlich die Themenbereiche Ordnungsräume für Tourismus und Erholung, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und Vorranggebiete für den Naturschutz, Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Tourismus und Erholung, zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie regionale Wirtschaft (Dienstleistungen und Tourismus). Im Ursprungsbebauungsplan wurde bereits detailliert die Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben dargelegt. Die vorliegende 1. Änderung hat inhaltlich keinen Einfluss auf die vorgenommene regionalplanerische Bewertung.

Fazit: Im Ergebnis werden weiterhin keine raumordnerischen Konflikte zwischen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und den Aussagen des Regionalplans 2004 gesehen.

Das Land Schleswig-Holstein stellt neue Regionalpläne für die drei Planungsräume auf. Die Landesregierung hat am 30. Mai 2023 den Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Vom 10. Juli bis 9. November 2023 fand ein erstes Beteiligungsverfahren zu den Regionalplanentwürfen statt. Jetzt werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die Planentwürfe überarbeitet. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind

sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Eine erste überschlägige Betrachtung ergab, dass der vorliegende Änderungsbebauungsplan mit den bisherigen Aussagen des *Regionalplans für den Planungsraum III, Neuaufstellung – Entwurf 2023* vereinbar ist.

### 2.1.3 Flächennutzungsplan

Die wirksame 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Heiligenhafen vom 31. März 2011 stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Bauflächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar (vgl. Abbildung 2). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 sieht keine Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor. Die beabsichtigte Planung lässt sich daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickeln.

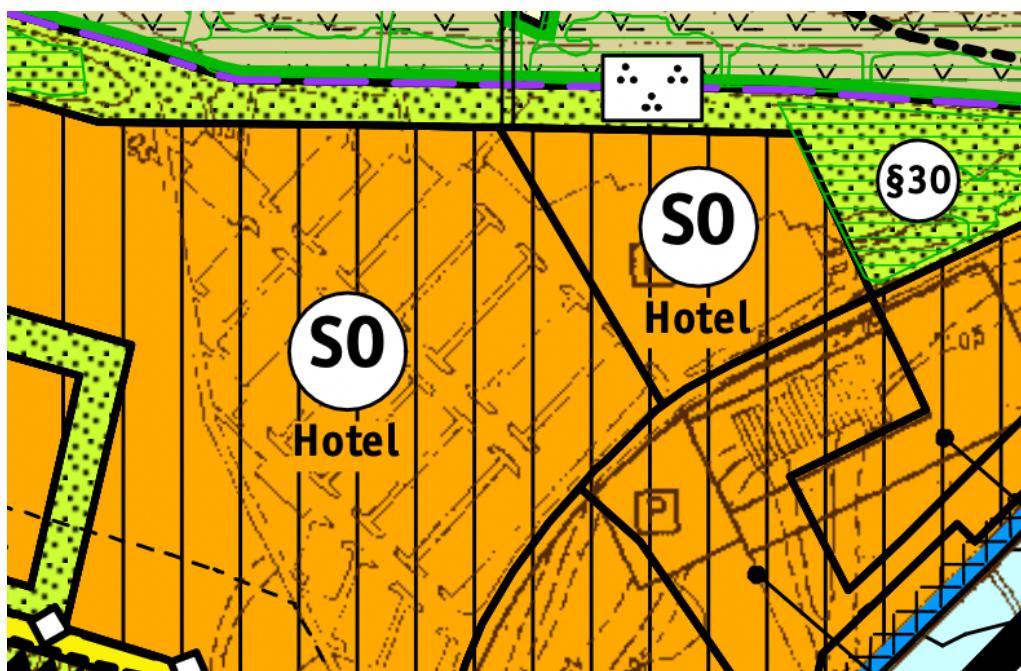
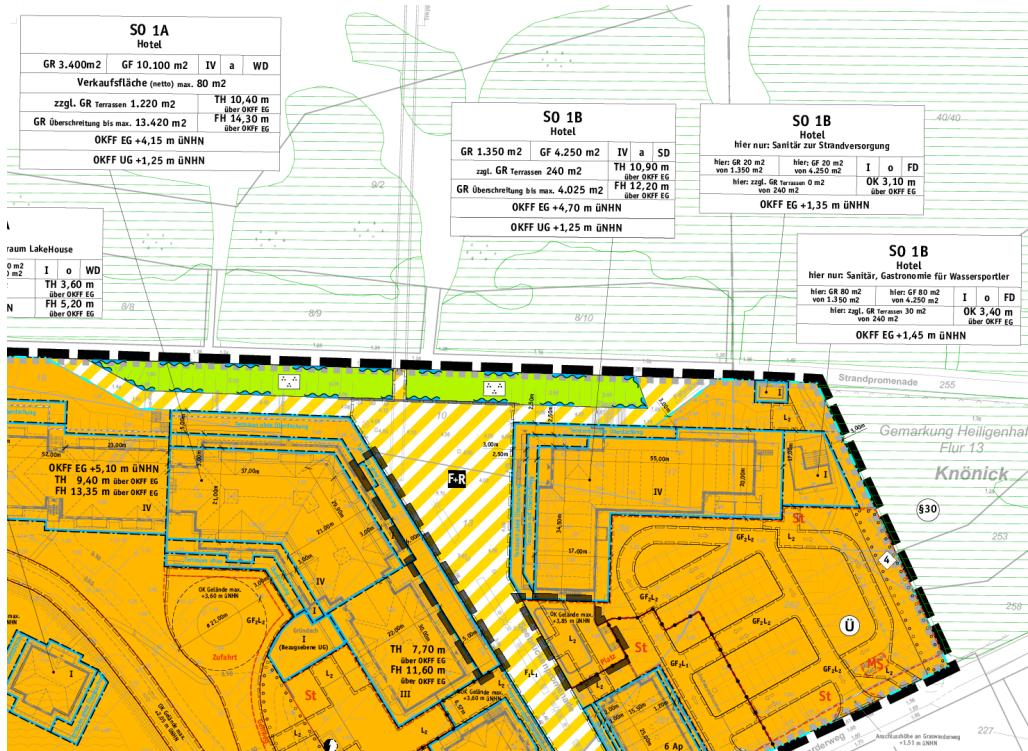


Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP

### 2.1.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 bildet den Ursprungsplan der 1. Änderung. Dieser setzt zur Art der Nutzung für die Teilbereiche des Plangebiets der Änderung jeweils ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest (vgl. Abbildung 3). Daneben beinhaltet der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der Änderung u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 werden im Zuge der 1. Änderung an wenigen Stellen geändert, um das eingangs formulierte Ziel der vorliegenden Planung zu erfüllen. Der Ursprungsplan gilt – soweit nicht geändert – unverändert fort.



## 2.2.2 Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Steinwarderstraße und den Graswarderweg, die beide öffentlich gewidmete Straßen darstellen. Beide Teilbereiche des Geltungsbereichs grenzen an die Seebrückenpromenade und sind von dieser Seite fußläufig zu erreichen. Die Seebrückenpromenade ist uneingeschränkt öffentlich zugänglich und ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Zwischen dem Graswarderweg und der Seebrücke erfüllt die Seebrückenpromenade daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden. Die Teilbereiche des Bebauungsplans sind jeweils Hotelgebäuden zuzuordnen, welche über grundstückseigene Zufahrten erschlossen sind, die an den Graswarderweg anbinden und parallel zur Seebrückenpromenade verlaufend die Gebäude von der Rückseite erschließen. Beide Hotelanlagen verfügen über großflächige Stellplatzanlagen, die jeweils zum Graswarderweg orientiert sind. Der Lieferverkehr wird ebenfalls über die grundstückseigenen Zufahrten abgewickelt.

## 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Netz zur Trinkwasser- und Energieversorgung sowie zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung angebunden. Telekommunikationsanlagen sind vorhanden. Der Brand- und Hochwasserschutz sind gewährleistet. Die umfassende Erschließung ist somit gesichert.

## 2.2.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Ebenso wurde im genannten Verfahren keine Kampfmittelbelastung bekannt.

## 2.2.5 Umwelt: Natur-, Arten- und Landschaftsschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 hat sich bereits umfassend mit dem Natur-, Arten- und Landschaftsschutz auseinandergesetzt. Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst oder grenzt an wertvolle Naturräume des Schutzgebietsystems NATURA 2000. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig außerhalb von diesen. In näherer Entfernung befinden sich FFH-Gebiete, ein Europäisches Vogelschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope. Weiterhin befindet sich das Plangebiet außerhalb der bestehenden **öffentlichen** Hochwasserschutzanlagen im hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Zum Schutz vor Hochwasser wurden mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 jeweils eigenständige, privat zu unterhaltende Hochwasserschutzanlagen zur Abwendung der Gefahr potenzieller Überflutung in Folge von Ostsee-Hochwasser hergestellt.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Hochwasser- und Gewässerschutzes wurden im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 nach den geltenden Vorschriften behandelt.

## 2.2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden.

# 3 Inhalte des Bebauungsplans

## 3.1 Planungsziele

Das Ziel der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Anpassung der Festsetzungen im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich einer größeren Überdachung des Hoteleingangs, zusätzlichen Terrassen mit Überdachung vor dem Beach Motel und einer ebenerdige Außenbar-Terrasse südlich der Bretterbude zu schaffen. Grundlage der Änderung ist der Vorhabenplan des Architekturbüros Ladehoff.

Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 gelten uneingeschränkt fort.

## 3.2 Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt. Beide Teilbereiche – West und Ost – des Gelungsbereichs sind durch Hotelnutzungen gekennzeichnet. Die zuvor in Kapitel 1.1 beschriebenen Umbauten, welche bereits ausgeführt wurden und der vorliegende Bebauungsplan nachträglich planungsrechtlich sichern soll, besteht aus vier Abschnitten. Die nachstehenden Erläuterungen basieren auf dem Vorhabenplan des Architekturbüros Ladehoff und sollen diesen ergänzen.

Abschnitt 1: In einem Teil des vorhandenen Hotelrestaurants „Holy Harbour Café & Grill“ sowie vorhandener Terrasse mit Außensitzplätzen ist die Pizzeria „Mamma Yummy“ mit 2 Elektroöfen sowie Außen- und Innenverkauf und einer Vergrößerung sowie Überdachung der Terrasse mit Außensitzplätzen entstanden. Der Gastronomiebetrieb findet täglich in der Zeit von 12 bis 22 Uhr statt. Die Anlieferung erfolgt je nach Bedarf von montags bis freitags. Derzeit sind vier Personen angestellt.

Abschnitt 2: Von dem vorhandenen Veranstaltungs- und Tagungsbereich des „Beach Motels“ wurde eine neue Bar "Amore Bar" abgeteilt. Die Terrasse mit Außensitzbereichen wurde neu gestaltet und hat ebenfalls eine Überdachung sowie einen Windschutz in Form einer automatisch auf- und abfahrenden Glasscheibe erhalten. Die Überdachung umfasst

auch die benachbarte Shopaußenfläche. Die „Amore Bar“ hat täglich geöffnet. Sie öffnet freitags und samstags um 14 Uhr und schließt um 1 Uhr. An den restlichen Wochentagen ist die Bar von 15 bis 0 Uhr geöffnet. Die Anlieferung erfolgt täglich von montags bis freitags. Derzeit arbeiten sieben Personen in der Bar und zwei in der Verwaltung.

**Abschnitt 3:** Der Hoteleingang von der Seebrückenpromenade hat – angepasst an die beiden neuen Nutzungen rechts und links („Mamma Yummy“ sowie „Amore Bar“) – ebenfalls eine neue Überdachung erhalten und ist dadurch optisch stärker hervorgehoben worden.

Die tragende Konstruktion bleibt durch die genannten Umbauten unberührt. Vorhandene Leichtbauwände wurden abgebrochen und kleine statisch unrelevante Durchbrüche wurden geschaffen. Neue Wände sind ausschließlich Leichtbauwände. Die Einbauten und neuen Wände sind gemäß dem Brandschutzkonzept entsprechend ausgeführt.

Zur Seebrückenpromenade sind die Außensitzbereiche mit Windschutzelementen abgeschirmt. Der Windschutz der „Amore Bar“ ist in Form von automatisch auf- und abfahrenden Glasscheiben ausgeführt worden. Die untere von drei Scheiben ist festverglast. Gestalterisch geforderte und bereits durchgeführte Arbeiten am äußeren Gebäude der „Amore Bar“ sind ein weißer Anstrich sowie ein angedeuteter Giebel über dem Eingang, um die bestehende Gestaltung des restlichen Gebäudes angemessen sowie die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) gemäß Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

Die neuen Überdachungen der Außenterrassen wurden gemäß Statik aus einer Aluminiumlamellenkonstruktion, welche sich öffnen lässt, ausgeführt. Die Überdachung des Abschnitts 1 stellt eine Verlängerung des vorhandenen Anbaus, in dem sich das Hotelrestaurant befindet, dar. Die geplanten Dachformen für die Außenterrassen greifen mit flach geneigten Sattel- und Pultdächern die bereits vorhandenen untergeordneten Dachformen des eingeschossigen Hotelrestaurantteils auf. Die geplanten Überdachungen führen zu keiner Änderung der zulässigen GRZ, da die Bereiche bereits vor der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans als gastronomische Außenterrassen (nur ohne Bedachung) zulässig waren und damit zur bauplanungsrechtlich zulässigen Hauptanlage des Grundstücks gehören.

**Abschnitt 4** Auf der gegenüberliegenden Seite des „Beach Motel“ ist auf dem Grundstück der „Bretterbude“, zwischen dem Hotel und dem „Bretterbuden Shopgebäude“ auf dem sog. „Ankerplatz“, eine Außenbar entstanden. Die Außenbar besteht aus einer direkt an der Promenade gelegenen trapezförmigen, hölzernen Terrasse mit diversen Sitzgelegenheiten, einem angrenzenden Barpavillon zur Bedienung sowie einer Steh-/Sitztheke. Die Möblierung besteht aus vier fest montierten Sitzrängen und einer zentral angeordneten Sitzinsel. Darüber hinaus besteht in den Zwischenräumen die Möglichkeit einer freien Möblierung. Die Terrasse grenzt nicht unmittelbar an eine Hauptanlage und ist nicht

überdacht. Den höchsten Punkt bildet ein circa 2,80 m hoher Holzmaст, welcher mittig in der Sitzinsel verbaut ist und als Stütze für Beleuchtungselemente dient. Im Sommer öffnet die Bar um 14 Uhr und hat bis zum Sonnenuntergang geöffnet. Im Winter öffnet die Bar nur bei gutem Wetter von freitags bis sonntags. Der „Ankerplatz“ beschäftigt zwei Personen. Anlieferungsverkehr gibt es nicht.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Planung und basieren auf Unterlagen des Architekturbüros Ladehoff. Die roten Markierungen in der Abbildung 4 und Abbildung 5 zu den Änderungen der Abschnitte 1 bis 3 zeigen lediglich die betreffenden Gebäudeteile und stellen nicht die tatsächliche farbliche Gestaltung dar. Maßgeblich sind hierfür und für die tatsächliche bauliche Umsetzung die Abbildungen 6 bis 8.

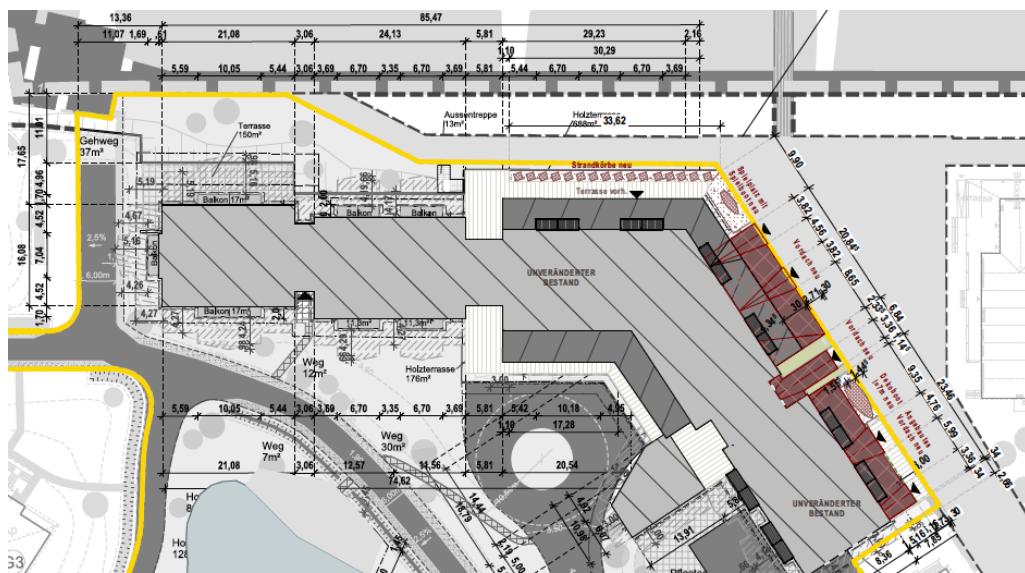


Abbildung 4: Auszug Lageplan 1.1 (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 05-2023); Änderungen in Dunkelrot, Bestand in Grau

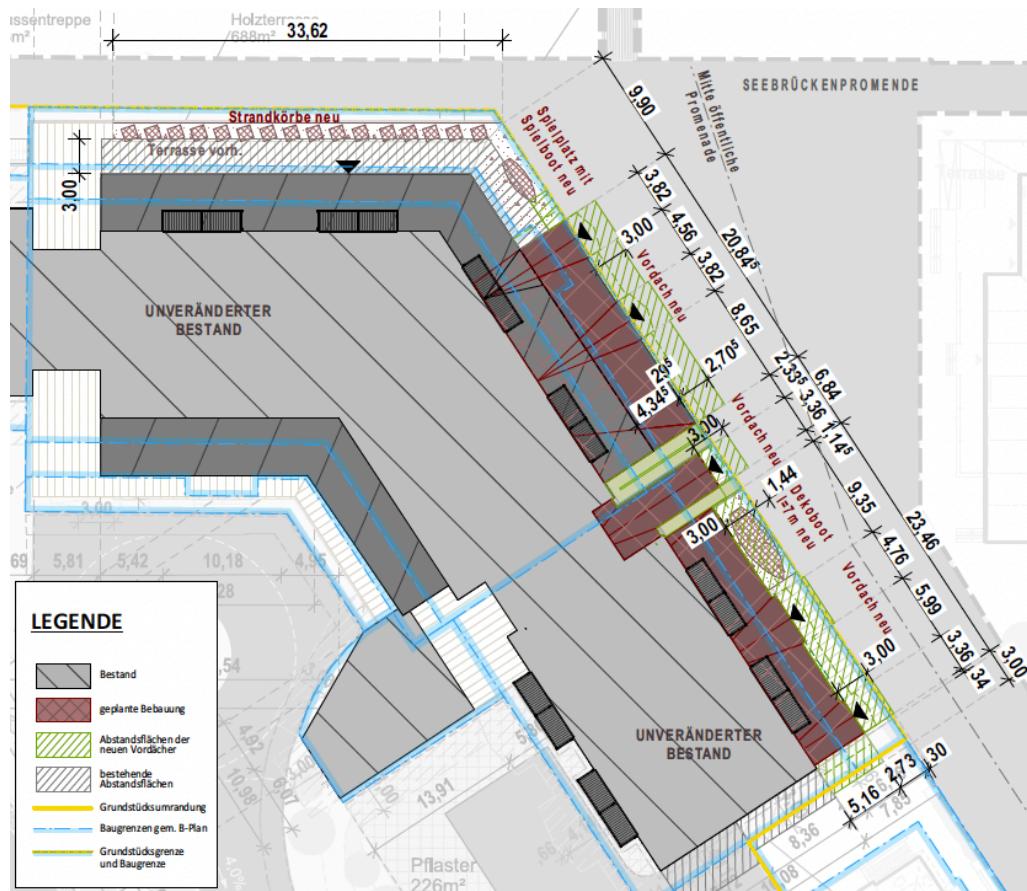


Abbildung 5: Auszug Lageplan 1.2 mit Darstellung der Baugrenzen lt. rechtskräftigem B-Plan (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 05-2023)



Abbildung 6: Nordwestansicht Abschnitt 1 und 3, Auszug Plan 1.4 (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024)

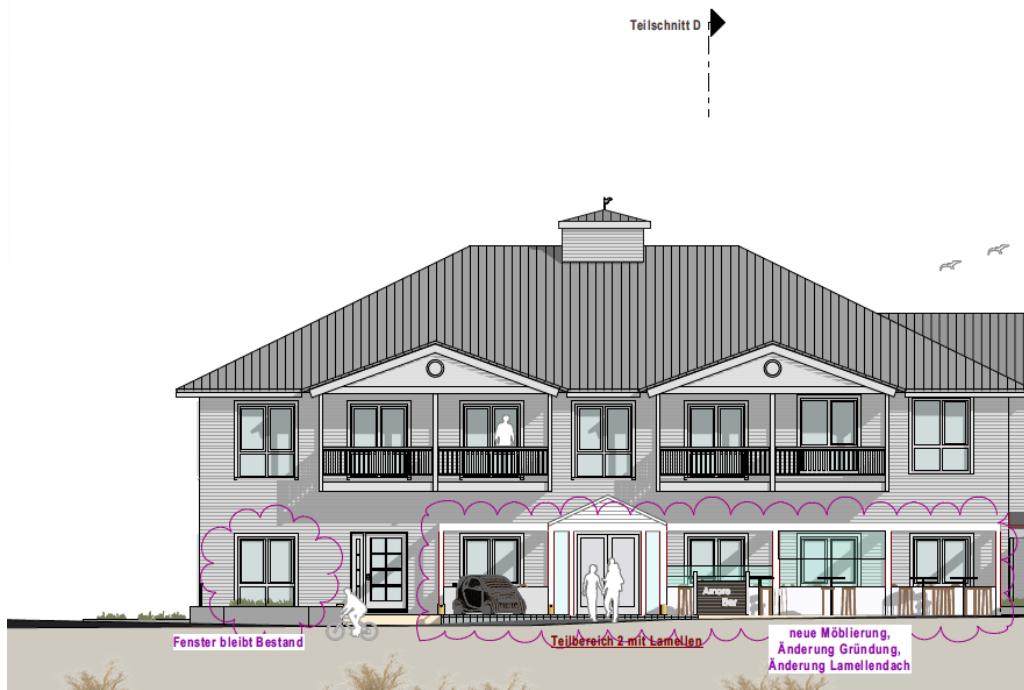


Abbildung 7: Nordwestansicht Abschnitt 2, Auszug Plan 1.4 (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024)



Abbildung 8: Visualisierung Gesamtansicht Abschnitte 1 bis 3 (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024)



Abbildung 9: Auszug Lageplan "Ankerplatz", Abschnitt 4 (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024); Änderungen in Schwarz, Bestand in Grau



Abbildung 10: Vogelperspektive "Ankerplatz" (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024)

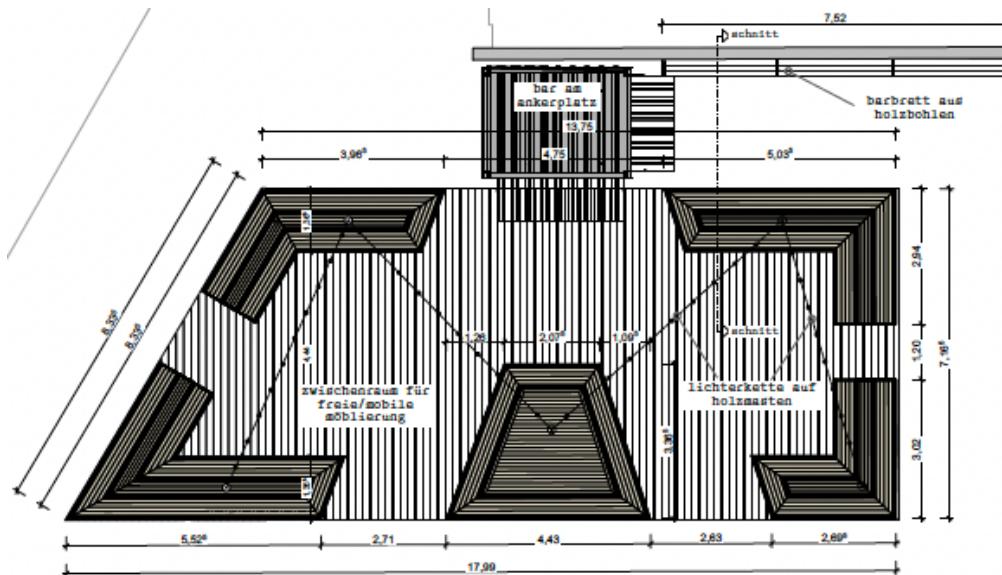


Abbildung 11: Grundriss "Ankerplatz" (Quelle: Architekturbüro Ladehoff, Stand 08-2024)

### 3.3 Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans aufgeführt und begründet. Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich auf zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung beschränken. Änderungen von textlichen Festsetzungen müssen nicht vorgenommen werden. Da sich die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen auf kleinere Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplans beschränken, muss nicht zwingend der gesamte Ursprungsbebauungsplan als Plangrundlage für den Änderungsbebauungsplan abgebildet werden. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten uneingeschränkt fort.

#### 3.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung) umfasst folgende Flurstücke teilweise:

- Teilbereich West: Flurstück 36, Flur 12 der Gemarkung Stadt Heiligenhafen, tlw.
- Teilbereich Ost: Flurstück 40, Flur 12 der Gemarkung Stadt Heiligenhafen, tlw.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 504 m<sup>2</sup>.

Die Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 ist aufgrund des bereits realisierten Vorhabens erforderlich und berücksichtigt die Raumbedarfe der baulichen Anlagen.

### 3.3.2 Art der bauliche Nutzung

In der Planzeichnung ist in der Baunutzungsschablone für den Teilbereich Ost ein Teil-Baugebiet SO 1B „Hotel“, hier nur Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Hotelbars, festgesetzt.

(*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO*)

Begründung:

Im Änderungsbebauungsplan wird als Baugebiet ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt, welches eins von mehreren Teil-Baugebieten im Ursprungsplan ist. Der Ursprungsbebauungsplan definiert unter den textlichen Festsetzungen Punkt 1 (Teil B) die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Hotel“. Die Baunutzungsschablonen legen diese dann für die unterschiedlichen Teil-Baugebiete im Einzelnen genauer dar. Das Teil-Baugebiet im vorliegenden Änderungsbebauungsplan beschränkt die Art der Nutzung auf Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Hotelbars. Damit ist genau geregelt, welche Anlagen und Nutzungen in dem Teil-Baugebiet zulässig sind. Die Regelung umfasst dabei Nutzungen, die der derzeit vorhandenen Außenbar dienen.

### 3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung sind die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten:

- Grundfläche (GR): 10 m<sup>2</sup> von 1.350 m<sup>2</sup>; hier: zzgl. GR<sub>Terrassen</sub> 130 m<sup>2</sup> von 240 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche (GF): 10 m<sup>2</sup> von GF 4.250 m<sup>2</sup>
- Vollgeschosse, hier: I
- Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) in Meter über Normalhöhennull, hier 3,85 m üNHN im EG; Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier 3,10 m über OKFF im EG

(*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16-21a BauNVO*)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen anzugeben. Die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen sind festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Maßgaben der BauNVO werden die vorgenannten Maßfestsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der bauliche Nutzung sind im Wesentlichen an den Bedarfen für die einzelnen bereits realisierten baulichen Anlagen orientiert und bieten darüber hinaus – hinsichtlich der zulässigen Grundfläche – geringfügig Spielraum für mögliche Erweiterungen. Öffentliche Belange rechtfertigen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die Außenbar soll in ihrer Höhenentwicklung definiert sein, um nachteiligen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen.

Der Zweck der Grundfläche besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Grundfläche wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen des Sondergebietes wurden im Ursprungsplan zulässige Grundflächen der baulichen Hauptanlagen mit maximaler Überschreitung für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für das Baugebiet SO 1B insgesamt definiert, sowie in Relation dazu die Nutzungswerte der individuell herausgezogenen Teilflächen bestimmt. Dem hinzu war es auch die Absicht des Ursprungsbebauungsplans mit der Festsetzung der GR <sup>Terrassen</sup> von 240 m<sup>2</sup> einen Puffer für auch künftige Terrassen an baulichen Hauptanlagen zu schaffen, welcher über die im Bebauungsplan festgesetzte GR hinausgeht. Üblicherweise werden Terrassen am Hauptgebäude der GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) zugerechnet, welche im vorliegenden Fall über die Festsetzung der GR von 1.350 m<sup>2</sup> im SO 1B geregelt ist. Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 im SO 1B festgesetzte Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> für die Außenbar, ist der zulässigen Grundfläche für bauliche Hauptanlagen von 1.350 m<sup>2</sup> anzurechnen. Die mit der Hauptanlage der Außenbar verbundene Terrasse ist mit einer maximalen GR von 130 m<sup>2</sup> festgesetzt und ist ebenfalls der GRZ I zuzurechnen. Nach Prüfung der Grundflächen der tatsächlich gebauten und genehmigten (Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau Bretterbude in Heiligenhafen – Bauteil Hotel mit Container“ vom 30. Juni 2015) baulichen Anlagen geht hervor, dass der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Puffer für die Grundfläche von Terrassen teilweise in Anspruch genommen werden muss. Die mit der vorliegenden 1. Änderung festgesetzten GR von 10 m<sup>2</sup> sowie 130 m<sup>2</sup> lassen sich demnach in den Festsetzungen zur GR des Ursprungsbebauungsplan unterbringen. Damit werden die Festsetzungen eingehalten und es sind keine Änderungen an den Festsetzungen zur GR des Ursprungsbebauungsplans für das SO 1B erforderlich.

Die festgesetzte Geschossfläche liegt bei 10 m<sup>2</sup> und entspricht lediglich dem einen zulässigen Vollgeschoss des Barhauses.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen regelmäßig auch die dritte Dimension, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Vorliegend wird in Anlehnung des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhe ist aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Die Außenbar ist nicht Teil des Hauptgebäudes des ansässigen Hotels und soll als offener Teil zur öffentlichen Seebrückenpromenade hin orientiert wahrgenommen werden. Für die Höhe des Aufenthaltsbereichs der Bar gilt eine Höhe von 3,85 m der Oberkante des

Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull. Für das Barhaus wurde eine maximale Höhe der Oberkante von 3,10 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt. Mit einer festgesetzten Anzahl von einem Vollgeschoss wird dem Bedarf der Nutzung Rechnung getragen. Zur funktionsgerechten Gestaltung der Außenbar sind damit die festgesetzten maximalen Höhen und Vollgeschosse erforderlich. Ebenso dient die Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses für den durch Baugrenzen separierten Eingangsbereich im Teilbereich West, welcher an das Gebäude des Beach Motels grenzt, der funktionsgerechten Nutzung und ist damit planungsrechtlich notwendig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng am dem bestehenden Vorhaben.

### 3.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird in der Planzeichnung die offene Bauweise festgesetzt. Baugrenzen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung in Form von zwei größeren Baufenstern vorhanden, wovon sich jeweils eins im Teilbereich West und Teilbereich Ost befindet. Das Baufenster im Teilbereich West beinhaltet zusätzlich die Einschreibung „Terrassen mit Überdachung“, im Teilbereich Ost hingegen „Terrassen ohne Überdachung“. In beiden Teilbereichen sind zudem kleine durch Baugrenzen abgetrennte Bereiche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

#### Begründung:

Die im Vorhabenplan, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, dargestellte Bauweise der Außenbar lässt sich in die typisierten Bauweisen nach BauNVO einordnen. Durch die zeichnerische Festsetzung der offenen Bauweise soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, die im Vorhabenplan aufgezeigte bauliche Struktur der Außenbar umsetzen zu können.

Gemäß § 23 BauNVO sind die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet mittels festgesetzter Baugrenzen zu bestimmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens im Teilbereich West des Geltungsbereichs wird eine Änderung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dort setzt der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 für das SO 1A entlang der Straßenbegrenzungslinie der Seebrückenpromenade und bis zur Gebäudekante des Hotels Baugrenzen ausschließlich für Terrassen ohne Überdachung fest. Der Teilbereich West ändert die Festsetzung in diesem Bereich durch den Verlauf von Baugrenzen für Terrassen mit Überdachung. Das entsprechende Planzeichen ist bereits in der Planzeichenerklärung des Ursprungsplans enthalten. Dies ist erforderlich, da die Terrassen in diesem Bereich Überdachungen besitzen. An der Lage der Terrassen hat sich nichts geändert.

Das Baufenster ist weiterhin Teil des SO 1A „Hotel“. Darüber hinaus wurden zwei kleinere Baufenster abgegrenzt, welche nicht Teil der Terrasse sind, sondern überdachte Eingangsbereiche in das Gebäude des Beach Motels darstellen.

Im Teilbereich Ost wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Außenbar-Nutzung die Festsetzung neuer Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO notwendig. Das Baufenster im Teilbereich Ost ist geboten, da die dort vorhandene Außenbar nicht als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO einzustufen ist und darüber hinaus eine eigene Nutzungsart im Sondergebiet darstellt. Das Baufenster ist dem Teil-Baugebiet SO 1B „Hotel“ zugehörig, jedoch mit dem textlichen Zusatz in der dazugehörigen Planschablone in der Planzeichnung, dass hier – mit Bezug zur textlichen Festsetzung 1.1 Buchstabe b) – nur Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich Hotelbars, zulässig sind. Die Fläche des Baufenstern ist eng am Vorhabenplan ausgerichtet. Sie unterteilt sich in ein größeres Baufenster mit der Einschrift „Terrassen ohne Überdachung“ für den Aufenthaltsbereich der Außenbar sowie in ein kleineres Baufenster für das Barhaus.

### 3.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Teil-Baugebiet SO 1B „Hotel“, hier nur Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Hotelbars, wird zeichnerisch als zulässige Dachform ein Flachdach festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH)

Begründung:

Gestalterische Festsetzungen dienen insbesondere der Definierung von ortsbildprägenden und gebietstypischen Elementen. Die Festsetzung nimmt die gestalterischen Vorgaben für die Teil-Baugebiete des Sondergebietes „Hotel“ aus dem Ursprungsplan auf. Im Ursprungsplan wird nur eine baugestalterische Festsetzung verankert. Dies ist die Hauptdachform, die für alle Teil-Baugebiete einzeln vorgeschrieben wird. Mit der Festsetzung eines Flachdachs im vorliegenden Teil-Baugebiet kommt die 1. Änderung des vorhabenbezoegnenen Bebauungsplans dem bereits realisierten Vorhaben planungsrechtlich nach und trägt zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes bei.

## 3.4 Hinweise

Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

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

#### Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserri-  
siko- und Hochwassergefahrenkarten vollständig innerhalb der Hochwassergebietsku-  
lissee und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anla-  
gen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine  
Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutz-  
deichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz)  
oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnah-  
men mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82  
Abs. 2 Nr. 6 LWG).

## **4 Alternativenprüfung, Auswirkungen der Planung, Flächenbilanz**

### **4.1 Bereits geprüfte Planungsalternativen**

Die Aufstellung von Bauleitplänen macht grundsätzlich eine Standortalternativenprü-  
fung erforderlich. Das zuvor beschriebene Vorhaben wurde bereits im Geltungsbereich  
des Bebauungsplans umgesetzt, daher kommt gegenwärtig keine andere als die in  
Rede stehende Fläche für das genannte Vorhaben in Frage. Zudem drängen sich in der  
näheren Umgebung der Hotelanlage hinsichtlich der Außenbar keine Flächen auf, die  
in Bezug auf die Umweltbilanz besser für die geplante Nutzung geeignet wären.

Im Einzelfall wurde insbesondere geprüft:

Die voraussichtliche Entwicklung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ergebnis: Bei Nichtdurchführung der Planung ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht  
zulässig. Eine Bebauung wäre jedoch lediglich nach den Festsetzungen des vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplans Nr. 3 möglich. Durch die aufzustellende Änderung des  
rechtskräftigen Bebauungsplans kann das Vorhaben planungsrechtlich gesichert wer-  
den, womit auch den städtischen Entwicklungsabsichten und -bedarfen gedient ist.

## 4.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet und seine Umgebung sind stark touristisch geprägt. Mit den baulichen Änderungen reagiert der Vorhabenträger auf gestiegene Bedarfe und gewährleistet somit weiterhin eine Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen touristischen Angebote. Dadurch zu erwartende – wenn auch geringfügig – steigende Tourismuszahlen können positive Auswirkungen für die betreffenden Hotelanlagen und das nähere Umfeld sowie den gesamten Wirtschaftsstandort Heiligenhafen haben.

## 4.3 Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist die geordnete verkehrliche Erschließung auch weiterhin gesichert. Von einem starken Anstieg der täglichen Wege induziert durch die geschilderten baulichen Erweiterungen ist nicht auszugehen.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme nach den geringfügigen baulichen Erweiterungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 auch weiterhin ordnungsgemäß betrieben werden.

## 4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die voraussichtlichen denkbaren Auswirkungen auf die Umwelt werden anhand der derzeitigen Situation beurteilt. Dies ist sinnvoll, da die arten- und biotopschutzrechtlichen Vorschriften i.d.R. unabhängig von rechtskräftigen Bauleitplänen gelten und zu beachten sind.

Aufgrund der baulichen Vorprägung in Form bestehender Hotelnutzungen und der geringfügigen baulichen Änderungsmaßnahmen ist von keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 hat keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Die gesamte bauliche Auslastung des Grundstücks wurde in vollem Umfang bereits in der im Ursprungsbebauungsplan vorgenommenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie den diesbezüglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

## 4.6 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger schließt einen Vertrag zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung stehender Kosten. Für die Stadt Heiligenhafen fallen lediglich die Personalkosten der Verwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an. Zukünftig ist

mit höheren Gewerbesteuereinnahmen zu rechnen, sodass sich die Planung mittelfristig positiv auf den Haushalt auswirken wird.

## 4.7 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Teilbereich im SO 1A „Hotel“ des Ursprungsplans (Teilbereich West)	250	49,6
SO 1B „Hotel“, hier nur Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Hotelbars (Teilbereich Ost)	254	50,4
Größe Geltungsbereich / Summe	504	100

## 5 Ergebnisse der Beteiligung

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) fand zwischen dem 26.03.2025 und dem 02.05.2025 statt. Es wurden insgesamt 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen vier geantwortet haben. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Festsetzungen aufgenommen oder überarbeitet sowie keine Gutachten angefertigt. Es flossen einige Hinweise und Anregungen in die Begründung ein; Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägung, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

### 5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.04.2025 auf der Homepage der Stadt Heiligenhafen sowie in der „Heiligenhafener Post“ bekanntgemacht. Die Unterlagen lagen im Zeitraum vom 10. April 2025 bis einschließlich 24. April 2025 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr im Fachbereich 4 – Stadtentwicklung (Zimmer 215), Rathaus, Markt 4, 23774 Heiligenhafen aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, sodass auch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen und übrigen Inhalte des Bebauungsplans hieraus entstanden sind.

## 6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung – LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504)