

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
X	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

## 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark)

### A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 04.12.2014 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.12.2014 bis einschließlich 29.01.2015.

### B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung können bei der Bauverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

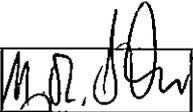
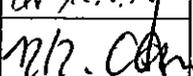
Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark) und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	12.2.15
Büroleitender Beamter	

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 12, 15. Änderung der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 26.01.2015/ 26.01.2015**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

##### **1.1 Naturschutz**

Planungsziel ist die strukturelle Aufwertung einer vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft am Rande der Eichholzniederung nördlich der Verbindungsbrücke zwischen Steinwarder und Ferienzentrum.

Das jetzige Restaurantgebäude ist planungsrechtlich über die 6. Änd. des B-Planes Nr. 12 abgesichert. Mit der 15. Änd. erhöht sich die festgesetzte Gebäudegrundfläche von derzeit 80 qm auf zukünftig 125 qm. Zusätzlich werden bis zu 110 qm befestigte Außenterrassen zugelassen. Weiterhin wird im Gebäude die Einrichtung einer Betreiberwohnung ermöglicht.

Mit der vorgelegten Planung wird eine erhebliche Vergrößerung des jetzigen Gebäudes zugelassen. Naturschutzrechtliche Belange stehen der vorgelegten Änderungsplanung nicht entgegen. Aufgrund vorhandener Bauanlagen und Nutzungen im Umfeld des Plangebietes werden keine stärkeren Beeinträchtigungen für geschützte Bioflächen erwartet (Eichholz-Niederung).

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Dennoch besteht für die Stadt Heiligenhafen die planungsrechtliche Möglichkeit, für die weitere Bodenversiegelung eine Ausgleichsmaßnahme festzusetzen.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

##### **1.2 Bauaufsicht einschließlich Brandschutz**

###### **1.2.1 Gegen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss bestehen bauaufsichtliche Bedenken:**

Meine Anregung im Vorverfahren zu den Anforderungen der LBO (§§ 3 und 4) zum überschwemmungsgefährdeten Bereich wurden zwar zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in der Begründung erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem möglichen Gebäudetyp ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 68 LBO zum Tragen kommen wird, das eine inhaltliche bauaufsichtliche Prüfung des Antrages nicht mehr vorsieht. Insofern sollte in der Planzeichnung für Bauherr und Planverfasser deutlich darauf hingewiesen werden, dass bei der Höhenlage des Grundstückes

und der Meeresnähe der Bereich von Meerwasser überflutet werden kann. Es sollte auch der Küstenschutz zum B-Plan-Verfahren beteiligt werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Das Plangebiet ist in der Planzeichnung bereits als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Des Weiteren sind in der Begründung unter Ziffer 6.2. alle Hinweise und Empfehlungen, die der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben hat aufgeführt.*

- 1.2.2 Durch die Planänderung wird eine Erweiterung der Gaststätte um mehr als 50 % und eine zusätzliche Betriebswohnung im Dachgeschoss zulässig. Die angrenzende Promenade ist laut 7. Änderung ein Fuß- und Radweg. Die öffentliche Verkehrsfläche mit Wendekreis befindet sich bis zu 70 m von der überbaubaren Fläche entfernt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß/Radweg) ist für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar herzustellen (§ 5 LBO). Ein geradliniges Zurücksetzen von Feuerwehrfahrzeugen muss möglich sein.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die angrenzende Verkehrsfläche befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs.*

**1.3 Allgemeines**

Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de)

**Beschlussempfehlung:**

*Der Bitte wird gefolgt.*

**2 Kreis Ostholstein – vom 29.01.2015/ 29.01.2015**

Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 26. Jan. 2015 übersende ich Ihnen noch die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Boden und Gewässerschutz:

**2.1 Boden- und Gewässerschutz**

**2.1.1 Gewässerschutz**

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, die bestehende Bebauung mit einer Gastwirtschaft zu verdichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Anregungen aufgegriffen werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**2.1.2 Schmutzwasser/Niederschlagswasser**

Insgesamt werden lediglich 370 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überplant. Es sollen die vorhandenen Anschlüsse genutzt werden. Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet zu betrachten,

ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit sog. normal verschmutzten Niederschlagswasser (Park- und Verkehrsflächen) zu rechnen ist. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Weiterhin ist zu prüfen, ob die vorhandene Kanalisation für die zusätzlich anfallende Niederschlagswassermengen ausgelegt ist.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um diese Hinweise ergänzt.*

**3 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 20.01.2015/ 22.01.2015**

Aus Sicht des Küstenschutzes bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.10.2014 in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahme behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit.

Hinweise:

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**4 Zweckverband Ostholstein – vom 10.11.2014/ 12.11.2014**

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

**4.1 Wasserversorgung**

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben einer Versorgung ermöglichen.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.

Die möglichen Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig vorgenommen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### 4.2 Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO-Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

##### Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### 5 Zweckverband Ostholstein– vom 23.01.2015/ 28.01.2015

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

#### 5.1 Wasserversorgung

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigümern und uns zu vereinbaren.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

##### Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### 5.2 Schmutzwasserentsorgung

Es ist eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes beabsichtigt. Dies kann teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß unseren Abwasserentsorgungsbedingungen führen.

##### Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### 5.3 Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Erschließungsstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.*

**5.4 Weitere Hinweise**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6 NABU Schleswig-Holstein- vom 26.01.2015/ 27.01.2015**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die o.a. 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12. Der NABU bitte ggf. um weitere Beteiligung am Verfahren.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

# 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

Angearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Trenskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plaha.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) LV. mit § 64 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 12 für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elftin, den ..... Siegel (Vogel) - Öffentl. Best. Verm.-ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getätigt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ..... in Kraft getreten.

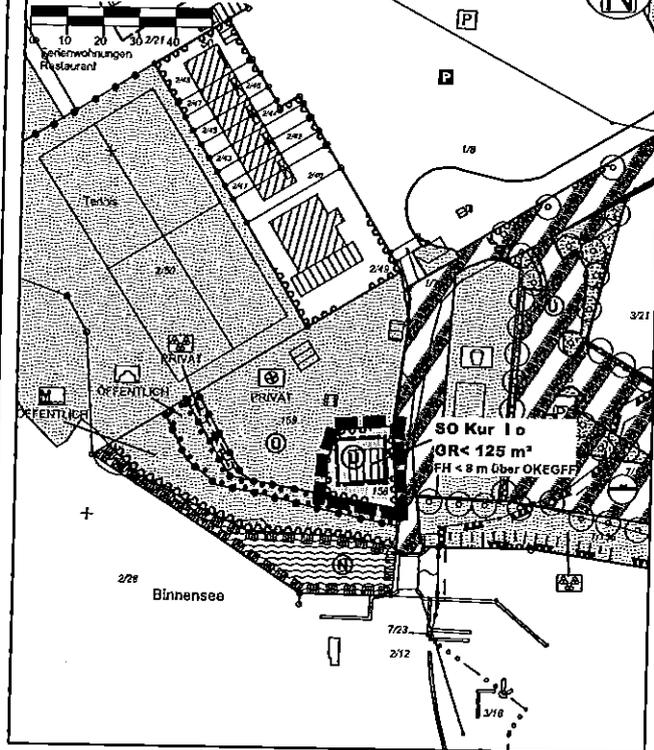
Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantbrücke

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



### PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

#### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR -	§ 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GR < 125 m² GRUNDFLÄCHE	§ 16 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-
--	--

### TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR - (§ 11 BauNVO)
    - (1) Das Sonstige Sondergebiet -Kur- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Kurgebiet dienen.
    - (2) Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
      1. Läden und Schank- und Speisewirtschaft, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet) Bebauungsplan Nr. 12) dienen.
      2. Eine Betreiberwohnung.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB LV. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 

Die Oberkante des Erdgeschossfertigsfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe der angrenzenden Promenade liegen.
  - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHLE, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
    - (1) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Außenterrassen um bis zu 110 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
    - (2) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 10 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)
 

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Baurechtliche Belange bleiben unberührt.
4. GARAGEN (§ 21a BauNVO)
 

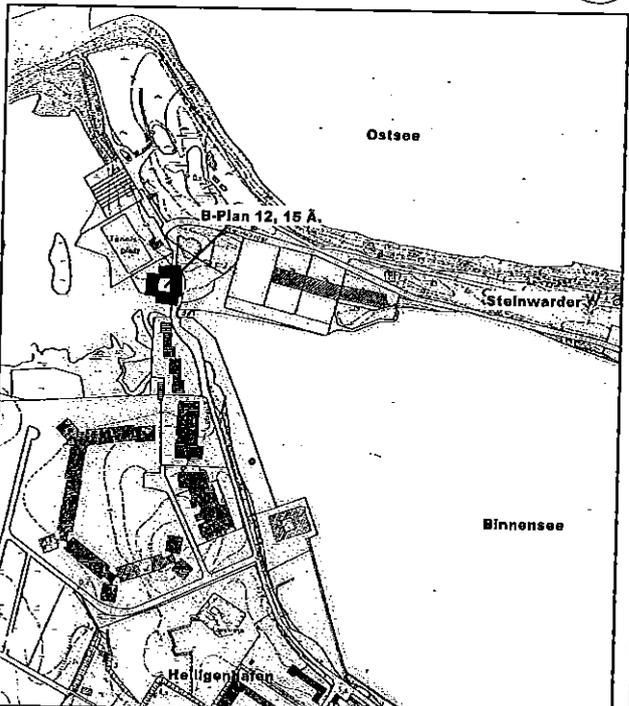
Freistehende Garagen sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.
5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. m. § 64 LBO)
  - 5.1 DACHNEIGUNG
 

Für den Hauptbaukörper wird eine Dachneigung von max. 45° festgesetzt.
  - 5.2 MATERIALIEN
    - (1) Für die Dachdeckung sind glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dachdeckung sind nur rote Materialien zulässig.
    - (2) Für die Fassadengestaltung sind Materialien in heller Farbgebung zulässig.

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 17. Februar 2015



# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN**

FÜR DAS GEBIET AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND VON HEILIGENHAFEN,  
ZWISCHEN BINNENSEE UND DER STRASSE AM STEINWARDER,  
NORDWESTLICH DER SOGENANNTEN ELEFANTENBRÜCKE

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Gasversorgung	7
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung	8
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Hochwasserschutz	9
6.3	Schifffahrt	10
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 12, 15. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Schank- und Speisewirtschaft. Neben der Einrichtung einer Betreiberwohnung, handelt es sich vor allem um gestalterische und qualitätsverbessernde Maßnahmen, die neben der Saisonverlängerung auch der gesamtgestalterischen Aufwertung des Bereiches am Seepark dienen. Zusammengefasst geht es um Nachverdichtungsmaßnahmen in Form von An- und Umbauten die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung von 2002 widerspricht.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Heiligenhafen hat am 06.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 15. Änderung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung dar. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen

dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Karte 2 des Regionalplanes wird das Plangebiet innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 stellt den gesamten Steinwarder/Graswarder in seiner Karte 2 als Geotop „Strandwall“ mit der Ziffer 3.5 dar. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Des Weiteren verläuft in der Nähe des Plangebietes ein Radfernweg/Fernwanderweg.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes, wird die Planung gemäß § 8 (2) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot) angesehen.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet in seiner Hauptkarte innerhalb einer Platz- und Wegefläche dar. Die Abbildung 2 „Übergeordnete Planung“ stellt den Bereich des Steinwarders, in dem sich das Plangebiet befindet, als Schwerpunkt für Fremdenverkehr dar.

Für das Plangebiet gilt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 2002. Diese setzt neben einer großflächigen privaten Grünfläche „Spiel- und Sportfläche“ auch ein sonstiges Sondergebiet –Kur- fest. Weiter südlich setzt der Bebauungsplan einen Röhrichsraum mit Uferschutzgehölzen fest.

Im Übergang dazu befindet sich im Bereich der Eichholz-Niederung das FFH-Gebiet „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ (FFH DE 1631-392). Das FFH-Gebiet wird zusätzlich von dem Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ (EGV DE 1530-491) überlagert.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ende des Steinwarders, genauer im Übergangsbereich zwischen Eichholzniederung im Westen und Binnensee im Osten. Weiter südlich schließt sich ein Ferienpark mit relativ hohen Baukörpern an. Nördlich und westlich des Plangebietes besteht eine Adventuregolfanlage. Östlich des Vorhabens besteht ein breiterer Promenadenbereich mit Sitzmöglichkeiten und gepflanzten Grünelementen. Weiter östlich schließt sich dahinter eine großmaßstäbliche Ferienwohnanlage an.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet -Kur-	370 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>370 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsziel ist die qualitätsverbessernde und strukturelle Aufwertung der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft. Somit scheidet wesentliche Planungsalternativen bzw. ein alternativer Standort aus.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die geplanten An- und Umbaumaßnahmen gehen mit positiven Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur in Form von qualitäts- und strukturverbessernden Aufwertungen einher.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

#### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zum Ursprungsplan weiterhin ein sonstiges Sondergebiet -Kur- nach § 11 BauNVO festgesetzt. An der Zweckbestimmung bzw. an der Nutzungsart selbst sind keine Änderungen geplant und werden auch nicht durch den Anbau von Außenterrassen erforderlich.

Neben der bereits zulässigen Schank- und Speisewirtschaft wird mit der 15. Änderung auch eine Betreiberwohnung zulässig. Der Vorhabenträger plant hier eine Betreiberwohnung im vorhandenen Obergeschoss einzurichten.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bisher wurde eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper und eine Überschreitung für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 144% festgesetzt. Die Grundfläche des Hauptbaukörpers wird sich durch den Wintergarten erhöhen und zukünftig mit einer Grundfläche von maximal 125 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nach neuer Rechtsprechung für gewerblich genutzte Außenterrassen bedarf es nun auch einer Anpassung des Bebauungsplanes an rechtssichere Festsetzungsformen. Somit erfolgt eine gesonderte Festsetzung für die gastronomisch genutzten Außenterrassen im Plangebiet. Mit der 15. Änderung werden zusätzlich bis zu 110 m<sup>2</sup> für gewerblich genutzte Außenterrassen zugelassen. Zusätzlich darf die festgesetzte Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> nochmals um 10 m<sup>2</sup> für Balkone überschritten werden.

Die Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe mit 8 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird weiterhin eine offene Bauweise innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Außenterrassen und Balkonen außerhalb der Baugrenzen.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen werden analog zum Ursprungsplan, in Form von Materialvorgaben für Dächer und Fassaden festgesetzt. Die Dachneigung wird von ursprünglich 35° auf 45° leicht erhöht.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird wie bisher von der Promenade aus erschlossen.

### **3.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.5.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Es sind keine zusätzlichen Immissionen durch die geplanten baulichen Veränderungen zu erwarten.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt gemäß dem Ursprungsplan.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO-Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO-Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO-Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

##### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

##### Niederschlagswasser

Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet zu betrachten, ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit sog. normal verschmutzten Niederschlagswasser (Park- und Verkehrsflächen) zu rechnen ist. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (L.BodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist Überschwemmungsgefährdet. Es handelt sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

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

### Empfehlungen

Erforderliche Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung errichtet werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wird im Weiteren beispielhaft folgendes vorgeschlagen:

- ✓ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- ✓ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- ✓ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- ✓ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- ✓ Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Lediglich an Landesschutzdeichen bis zu 50m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung und im Deichvorland verbietet der § 80 LWG in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen. Dies trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich und somit auch kein Deichvorland vorhanden sind

### **6.3 Schifffahrt**

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.

### **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

### **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

### **9 Billigung der Begründung**

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

Heiligenhafen, den

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 12, 15. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.