

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	11 JUNI 2015	7
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

## **16. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark)**

### **A) SACHVERHALT**

Die Grundstücksgesellschaft Zur Mole GmbH, Beschendorf beabsichtigt, im nordwestlichen Bereich des sogenannten Dünenparks auf dem Steinwarder die Errichtung je eines Baukörpers für die Strandversorgung sowie für 15 Ferienwohnungen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, den derzeit für diesen Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 (12. Änderung) zu ändern.

Der Planentwurf sowie die Begründung sind zur Kenntnis beigelegt.

### **B) STELLUNGNAHME**

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine 16. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) erforderlich.

Aus der Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geht hervor, dass insgesamt 66 Wohneinheiten mit maximal 210 Betten errichtet werden sollen. Bauordnungsrechtlich genehmigt sind in den bereits errichteten bzw. im Bau befindlichen Gebäuden insgesamt 72 Wohneinheiten.

In dem touristischen Masterplan (27. Änderung Flächennutzungsplan) waren für diesen Bereich ursprünglich ca. 50 Ferienwohnungen mit max. ca. 210 Betten geplant. Durch die vorgesehene erneute Änderung des B-Planes Nr. 12 soll die Errichtung von weiteren 15 Ferienwohnungen planungsrechtlich abgesichert werden. Insgesamt werden in diesem

Bereich dann 87 Ferienwohnungen entstehen, womit entgegen der Ursprungsfassung eine deutliche Verdichtung des Gebietes mit Ferienwohnungen verbunden ist.

Die öffentlich massiv geäußerten Vorbehalte und Kritiken für die bisherige Bebauung sind bekannt. Eine weitere Ausweitung der Bebauung dürfte zu weiterer massiver Kritik aus der Bevölkerung, den Anliegern und auch Feriengästen führen.

Der Planentwurf wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.06.2015, 19.30 Uhr, vom planbearbeitenden Architekten erläutert.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

#### **VARIANTE A:**

Einer weiteren Änderung des B-Plans Nr. 12 (Dünenpark) für die Errichtung weiterer Ferienwohnungen wird nicht zugestimmt.

#### **VARIANTE B:**

1. Für den nordwestlichen Bereich des Dünenparks zwischen Steinwarderstraße und Strandpromenade wird eine 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) aufgestellt, die die Errichtung von je einem Baukörper für die Strandversorgung sowie für 15 Ferienwohnungen vorsieht.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist ein Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird mit Verweis auf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen.
4. Der Vorentwurf der 16. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf der 16. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

6. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	<i>[Signature]</i> 01.06.
Amtsleiterin / Amtsleiter	<i>[Signature]</i> 1.6.15
Büroleitender Beamter	<i>[Signature]</i> 1/6. 15

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

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.



Vorstudie  
gezeichnet am 06.06.2009 um 14.00 Uhr

### S01.1

STRANDVERSORGUNG

GRZ 0,4

GRZ+Terrassen 0,55

GRZ+Überschreitung  
Nebenanlagen 0,8

BMZ 2,0

Bauweise 0

### S01.2

Ferienhausgebiet

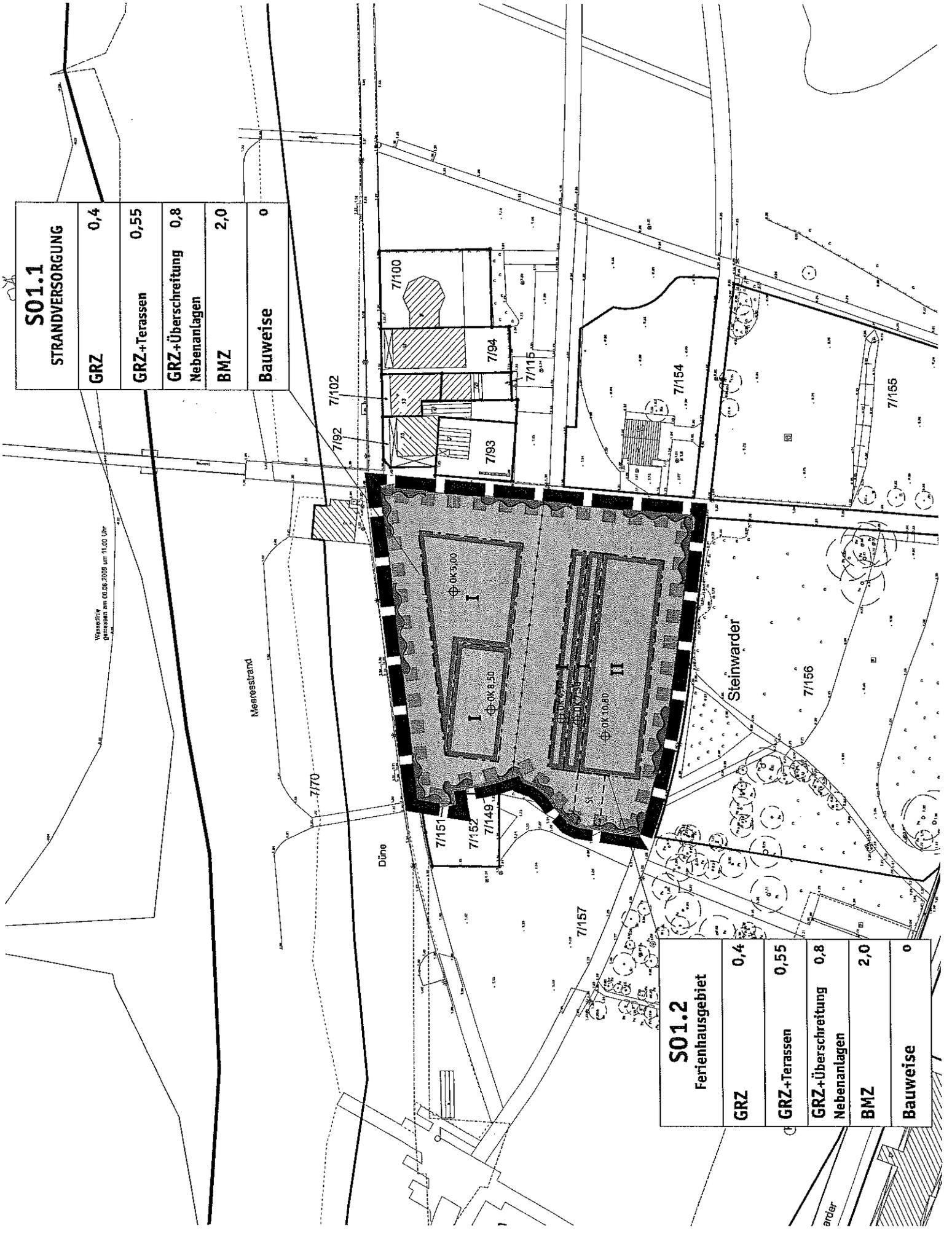
GRZ 0,4

GRZ+Terrassen 0,55

GRZ+Überschreitung  
Nebenanlagen 0,8

BMZ 2,0

Bauweise 0



Meeresstrand

Düne

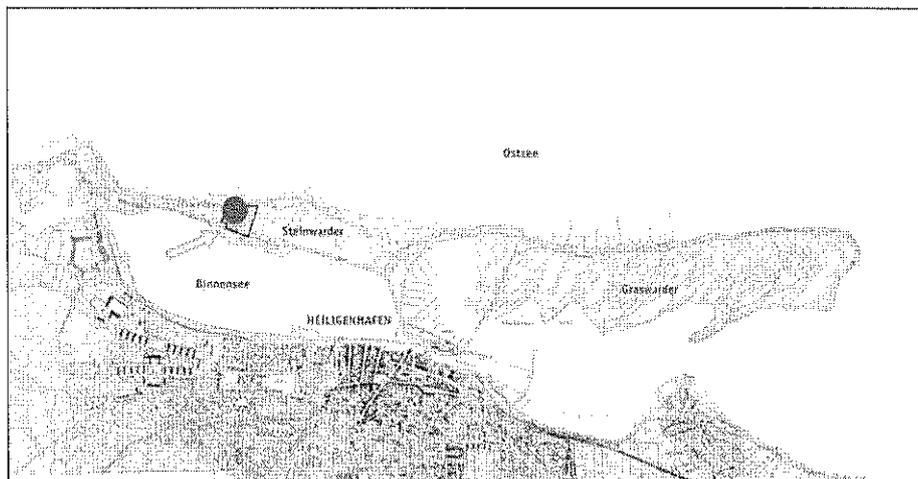
Steinwärd

Bröder

# Stadt Heiligenhafen

## B-Plan 12, 16. Änderung "Dünenpark"

### Begründung



#### Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung "Dünenpark" - Entwurf  
Begründung

Auftraggeber

Bünning Immobilienkontor GmbH  
Ferienpark (Haus des Kurgastes)  
23774 Heiligenhafen

Fassung zur Stadtvertretung am 25.06.2015

Planverfasser

Seebauer | Wefers und Partner GbR  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn  
Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Birgit Klimek

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	2
1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB .....	2
1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.6 Eigentumsverhältnisse .....	4
1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht.....	4
1.7.1 Landesraumordnungsplan .....	4
1.7.2 Regionalplan .....	5
1.7.3 Flächennutzungsplan .....	5
1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	6
1.8 Fachliche Vorgaben .....	8
1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 .....	8
1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz .....	8
1.8.3 Baumschutz.....	9
1.8.4 Wasserschutzgebiete.....	9
1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste ...	9
1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vor- dringendes Meerwasser .....	10
1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz .....	10
1.8.8 Wald .....	11
1.9 Städtebauliche Situationsanalyse .....	11
1.9.1 Historische Entwicklung .....	11
1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur .....	12
1.9.3 Verkehr.....	12
1.9.4 Technische Infrastruktur .....	12
1.9.5 Weitere Situationsdaten .....	12

<b>2. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>13</b>
2.1 Planungsziele .....	13
2.2 Städtebauliches Konzept .....	14
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	19
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	22
2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	23
2.3.4 Verkehrserschließung .....	23
2.3.4 Ver- und Entsorgung .....	24
2.3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
2.3.6 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes .....	27
2.3.7 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	27
2.3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	28
2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	28
2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen.....	29
2.6 Kennzeichnung.....	30
2.7 Nachrichtliche Übernahme.....	30
2.8 Hinweise .....	30
<b>3. Ohne Umweltbericht.....</b>	<b>33</b>
3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (aus 9. Änderung B-Plan Nr. 12).....	33
<b>4. Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>34</b>
<b>5. Verfahren .....</b>	<b>34</b>
5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	35
5.2 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss ...	35
<b>6. Beschluss über die Begründung.....</b>	<b>35</b>
<b>7. Quellen .....</b>	<b>36</b>

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Dünenpark" gilt derzeit die Satzung der 12. Änderung, die auf Grundlage einer Architekturvorplanung erarbeitet wurde. Das städtebauliche Konzept sieht die Einordnung von zwei Gebäudekomplexen westlich und östlich des Hauptstrandzugangs vom Steinwarder zur DLRG-Hauptwache vor. Sie dienen einerseits der Strandversorgung und bieten andererseits Ferienwohnungen. Der erste Bauabschnitt mit drei villenartigen Gebäuden östlich des Hauptstrandzugangs (mit 38 Ferienwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten) ist fertig gestellt. Der zweite Bauabschnitt, westlich des Hauptstrandzugangs zur DLRG-Wache, zwischen Steinwarder und Unterem Promenadenweg mit zwei weiteren villenartigen Gebäuden mit Ferienwohnungen befindet sich im Bau.

Der dritte Bauabschnitt, westlich des Hauptstrandzugangs, zwischen Unterem und Oberem Promenadenweg soll neu überplant werden. Hier sieht die rechtskräftige 12. Änderung ein Garagengeschoss sowie ein Vollgeschoss plus einem Staffelgeschoss vor, das der Strandversorgung dient und zudem Betriebswohnungen aufnimmt. Weiterhin ist ein großzügiger Terrassenbereich vorgesehen, der sowohl ebenerdig als auch ebenengleich mit dem 1. Obergeschoss als Restaurantterrasse genutzt werden kann.

Im Rahmen der Einbindung einer Teilfläche unmittelbar südlich der DLRG-Hauptwache in das nordwestliche Sondergebiet des Baugebiets „Dünenpark“ wurden die Planungsüberlegungen für das Sondergebiet SO1 überarbeitet, um diese Fläche in das Konzept zu integrieren. Für diesen Teilbereich ist es daher erforderlich, das bestehende Planungsrecht (12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) zu ändern, da bisherige Baufenster sowie gering abweichende Höhenentwicklungen an die neue Entwurfskonzeption angepasst werden müssen.

In der vorderen Reihe soll die Nutzung Strandversorgung mit Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden angeordnet werden sowie eine Unterkunft für die DLRG. In der 2. Reihe ist die Errichtung von Ferienwohnungen in Abweichung zu den heute bereits zulässigen Betriebswohnungen auf einem Garagengeschoss vorgesehen. Die heute bereits zulässige Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht verändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am .....2015 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung „Dünenpark“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),

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

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

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

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

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

### **1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung der 12. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12. Die Strandversorgungseinrichtungen werden im Verlauf der Strandpromenade in der 1. Reihe fortgesetzt. Erst dahinter werden, wie im SO2 der 12. Änderung, Ferienwohnungen in Abweichung der bisher dort zulässigen Betriebswohnungen angeordnet.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die in der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe bereits bilanziert sind und der Ausgleich geregelt ist.

Daher kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Mit Durchführung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

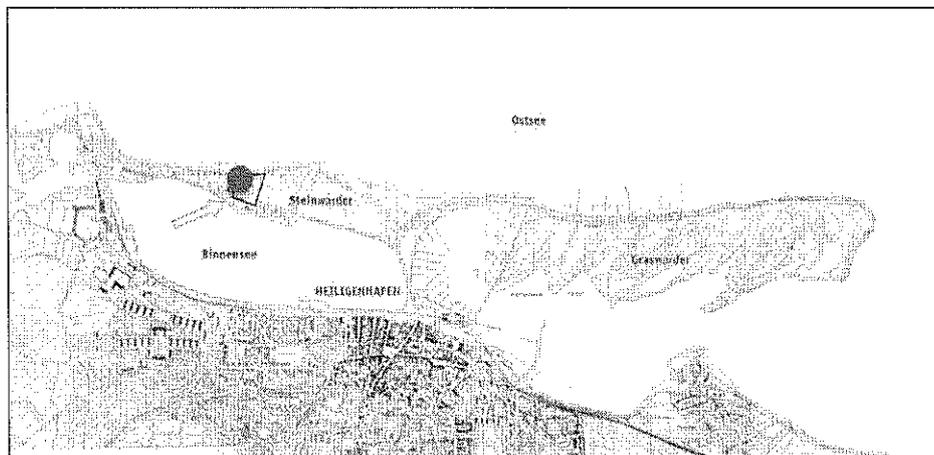
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
  - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
  - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von
  - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### 1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grün- und Brachflächen im Bereich des "Dünenparks".



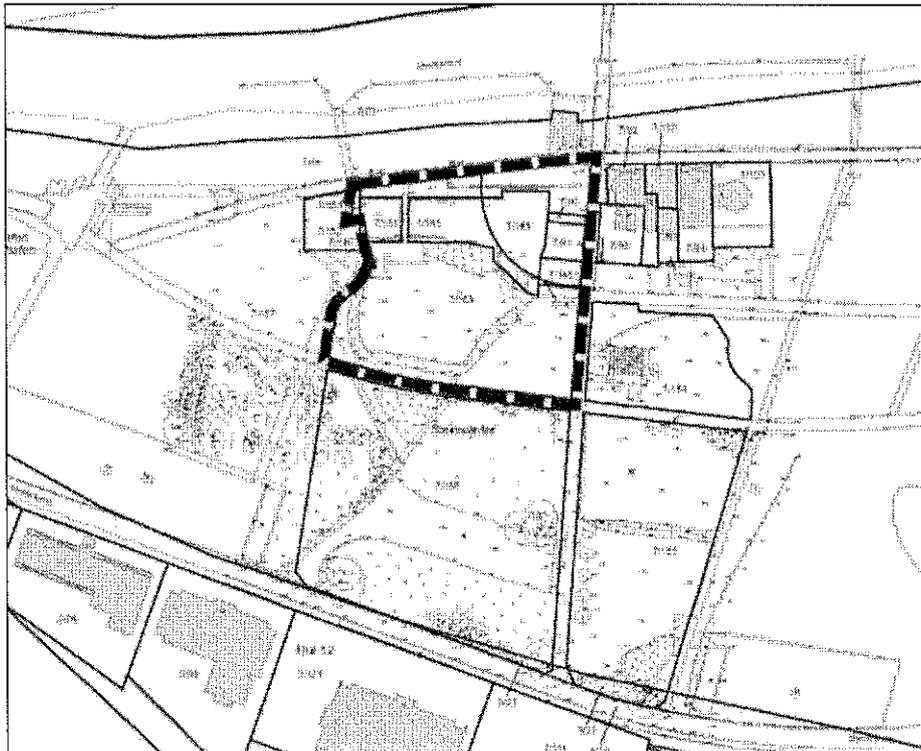
**Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 7/90, 7/91, 7/145, 7/146, 7/147, 7/148, 7/150, 7/151, 7/153, 7/154.

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Oberen Promenadenweg,
- im Osten durch den Hauptverbindungsweg vom Steinwarder zur DLRG-Hauptwache,
- im Süden durch den Unteren Promenadenweg,
- im Westen durch den westlichen Erschließungsweg mit Feuerwehrezufahrt und Wendekreis des Baugebiets „Dünenpark“.

**Abb. 2: Geltungsbereich 16. Änderung**

### 1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Dünenlandschaft-Grundstücksgesellschaft mbH. Die in der 12. Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesene viertelkreisförmige Fläche am Übergang zur DLRG-Hauptwache befindet sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG; Verkaufsverhandlungen zum Erwerb durch die Dünenlandschaft-Grundstücksgesellschaft mbH laufen.

### 1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

#### 1.7.1 Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung definiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt, die für Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung wie auch für den Tourismus entsprechende Flächen zur Verfügung stellen muss.

### **1.7.2 Regionalplan**

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es zu erhalten und zu stärken gilt. Die Fortentwicklung des Tourismus ist in Zukunft von vorrangiger Bedeutung. Dabei soll der Tourismus vor allem durch Verbesserung der Qualität und Struktur vorhandener Einrichtungen gestärkt werden. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen wird die Beachtung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs vorgeschrieben.

Der Regionalplan kennzeichnet das Plangebiet auf dem Steinwarder als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall).

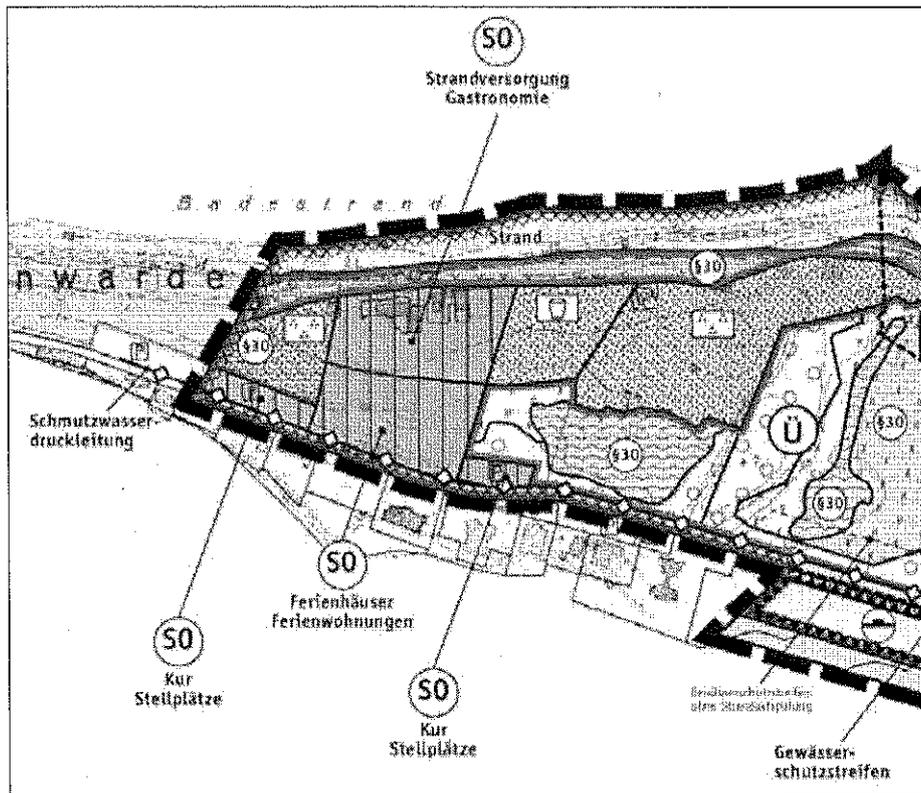
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bei Vorhaben privater und öffentlicher Planungsträger in diesen Bereichen ist in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

### **1.7.3 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich verschiedene Änderungen erstellt worden sind. Für den Planbereich auf dem Steinwarder gilt der Planungsstand der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, der 2010 genehmigt wurde. Hier sind für den Bereich Dünenpark Strandversorgung und Ferienhäuser/Ferienwohnungen dargestellt (vgl. Abb. 3).

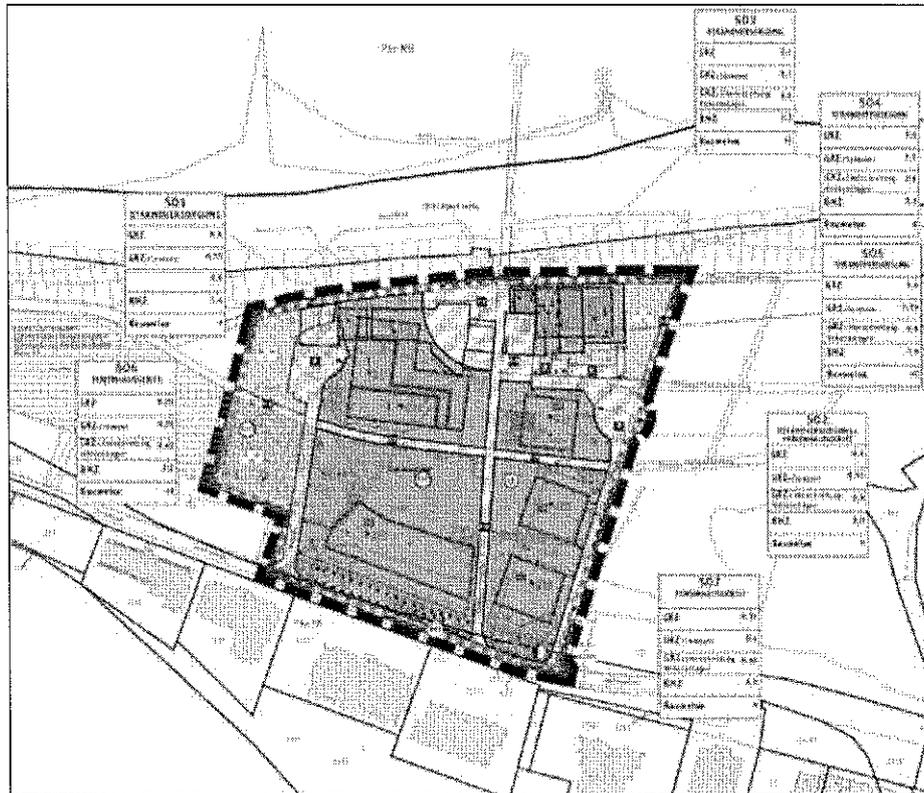
Abb. 3: Planauszug der 27. Änderung des FNP



#### 1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde am 14.10.2013 bekannt gemacht und trat am 15.10.2013 in Kraft. Festgesetzt sind Sondergebiete „Strandversorgung“, Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ sowie Verkehrs- und Grünflächen (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Planauszug 12. Änderung B-Plan Nr. 12



Flächenbilanz 12. Änderung B-Plan Nr. 12

Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>13.755</b>	<b>59,8 %</b>
SO 1 (Strandversorgung)	3.170	13,8 %
SO 2 (Strandversorgung + Ferienhausgebiet)	1.250	5,4 %
SO 3 (Strandversorgung)	135	0,6 %
SO 4 (Strandversorgung)	290	1,3 %
SO 5 (Strandversorgung)	715	3,1 %
SO 6 (Ferienhausgebiet)	5.060	22,0 %
SO 7 (Ferienhausgebiet)	3.135	13,6 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.230</b>	<b>27,1 %</b>
Straßenverkehrsfläche	535	2,3 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.505	10,9 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	3.190	13,9 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3.000</b>	<b>13,1 %</b>
Freifläche	3.000	13,1 %
<b>Summe</b>	<b>22.985</b>	<b>100 %</b>

## 1.8 Fachliche Vorgaben

### 1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

#### (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392)

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

#### (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393)

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

#### (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491)

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

Gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und gemäß § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Diese Verträglichkeitsprüfung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführt. Für die Planung im Bereich Dünenpark wurde festgestellt, dass die oben genannten FFH-Gebiete und das europäische Vogelschutzgebiet selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend sind hierfür unter anderem die heute bereits vorhandene, intensiv durch Erholungsflächen und Bebauung geprägte Nutzungsstruktur sowie die Lage des Plangebietes außerhalb der oben genannten Gebiete.

### 1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im

Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Mit Schreiben des LANU vom 27.08.2008 erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Planänderungsbereiches, damals noch gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein. Danach sind die Freiflächen zwischen dem Parkplatz an der Straße Steinwarder und dem Unteren Promenadenweg aufgrund ihrer geologischen Entstehung als Strandwall und damit als geschütztes Biotop einzuordnen. Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope.

### **1.8.3 Baumschutz**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 18. August 1992, zuletzt geändert am 07. Juli 2009). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr geschützt. Für das Beseitigen geschützter Bäume ist ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln. Anpflanzungen, die gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

### **1.8.4 Wasserschutzgebiete**

Im Planänderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten wären.

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

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufeln, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

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

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

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von um +1,40 m NHN auf. Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind gemäß in der Vergangenheit eingebrachter Stellungnahmen des LKN für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

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

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

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

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

### **1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz**

Abweichend von § 61 Bundesnaturschutzgesetz regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz, dass bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar in einem Abstand

von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. An den Küsten ist abweichend ein Abstand von mindestens 100 m von der Küstenlinie einzuhalten. An der Ostsee ist die Küstenlinie als mittlerer Wasserstand definiert. Diese Vorgaben gelten nicht für öffentliche Häfen oder Sportboothäfen.

Die Regelung entfaltet mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes nur noch Wirkung im Außenbereich, d.h. ist für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. für beplante Bereiche gemäß § 30 BauGB nicht mehr anzuwenden. Da es sich bei der Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, d.h. eines beplanten Bereiches nach § 30 BauGB, handelt, sind im Geltungsbereich keine Schutzstreifen an Gewässern mehr zu beachten und werden daher im Vergleich zu vorangegangenen Planständen auch nicht nachrichtlich übernommen.

#### **1.8.8 Wald**

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind nicht als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Es handelt sich um Einzelgehölze in öffentlicher Grünfläche.

### **1.9 Städtebauliche Situationsanalyse**

#### **1.9.1 Historische Entwicklung**

Beim Steinwarder handelt es sich ursprünglich um einen Strandwall, der nördlich von Heiligenhafen durch natürliche Anlandungsprozesse der Ostsee abgelagert wurde. Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können. 1954/55 wuchs die Fläche mit dem Graswarder zusammen. Um 1970 erfolgten Aufspülungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Rinne zwischen den Wardern. Die Fläche des Steinwarders wurde künstlich vergrößert, ein Straßendamm von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder angelegt, der Binnensee gleichzeitig von der Ostsee getrennt und der Jachthafen von Heiligenhafens neu angelegt.

Im Jahr 2007 erfolgte eine Strandaufspülung im Bereich westlich der DLRG-Rettungswache, um den Badestrand, der nach dem Novemberhochwasser 2006 stark aufgezehrt war, wieder auf eine Breite von etwa 30 –40 m zu erweitern.

Im Jahr 2008 / 2009 erfolgte zur Verbesserung des Küstenschutzes eine Ergänzung und damit Vervollständigung des Dünenfuß-Deckwerks auf dem Steinwarder. Parallel wurde am Strandzugang bei der DLRG-Rettungswache ein Dammbalkenverschluss errichtet.

Im Jahr 2012 wurde die Hochwasserschutzmaßnahme in Verlauf der Straße Steinwarder hergestellt.

### **1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur**

Der Planänderungsbereich der 16. Änderung umfasst den Bereich "Dünenpark", der zwischen dem Unteren Promenadenweg und der Strandpromenade (Oberer Promenadenweg) sowie westlich des Zugangs zur DLRG-Hauptwache liegt. Der gesamte Dünenpark wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet.

Der Planänderungsbereich stellt sich heute als rasengeprägte Grünfläche mit einzelnen Spiel und Aufenthaltselementen dar.

Die an den Planänderungsbereich angrenzenden Hauptwege und Platzflächen sind gepflastert, Nebenwege sind geschottert bzw. als wassergebundene Wege-decken ausgeführt.

### **1.9.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Steinwarder und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit Wendeanlage westlich des Plangebietes.

### **1.9.4 Technische Infrastruktur**

Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Entlang der Strandpromenadenwege ist eine Beleuchtung installiert.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt überwiegend durch oberflächliche Versickerung über die Vegetationsflächen, stellenweise über Versickerungsschächte.

### **1.9.5 Weitere Situationsdaten**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen topografischen Höhe des Plangebietes das Grundwasser nah unter der Geländeoberkante anzutreffen ist. An vergleichbaren Standorten auf dem Steinwarder liegt das Grundwasser etwa in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK.

Bei den Sanden der anstehenden Böden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung möglich.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Dünenpark" gilt derzeit die Satzung der 12. Änderung, die auf Grundlage einer Architekturvorplanung erarbeitet wurde. Im Bereich südlich der DLRG-Hauptwache ist eine viertelkreisförmige Platzfläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese Fläche ist ein Relikt der in der 9. Änderung geplanten städtebaulichen Figur.

Der Investor für das Gelände Dünenpark plant die beschriebene Teilfläche unmittelbar südlich der DLRG-Hauptwache zu erwerben und will sie in das vorhandene und zu Großteilen realisierte Konzept integrieren. Hierbei wird weiterhin die Anordnung von Strandversorgungseinrichtungen in der ersten Reihe zur Strandpromenade berücksichtigt. Hier sollen Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden entstehen. Weiterhin sollen an dieser Stelle neue, zeitgemäße Unterkunftsmöglichkeiten für die DLRG-Hauptwache, die unmittelbar nördlich der Dünen gelegen ist, geschaffen werden.

In der zweiten Reihe am Unteren Promenadenweg ist die Errichtung von Ferienwohnungen in Abweichung zu den heute bereits zulässigen Betriebswohnungen auf einem Garagengeschoss vorgesehen. In den angrenzenden Baugebieten im Baugebiet Dünenpark SO2, SO6 und SO7 der 12. Änderung sind ebenfalls Ferienwohnungen angeordnet. Die heute bereits zulässige Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer vollständigen Versiegelung der in der 12. Änderung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird nicht überschritten.

Die zulässige Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und sonstige Versiegelung im Gebiet war bereits in der 12., wie auch den 9. und 11. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten. Entsprechend handelt es sich nur um eine Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen und geringfügig Höhenfestlegungen verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Versiegelung von Grundflächen im Plangebiet ermöglicht.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht zwei längs gerichtete Gebäude vor, die die Ausrichtung der Strandpromenade und der Unteren Promenade aufnehmen.

**Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf Dünenpark S01.1 und S01.2 (SWUP, auf Grundlage von Plänen des Architekturbüro Gollus, 05/2015)**

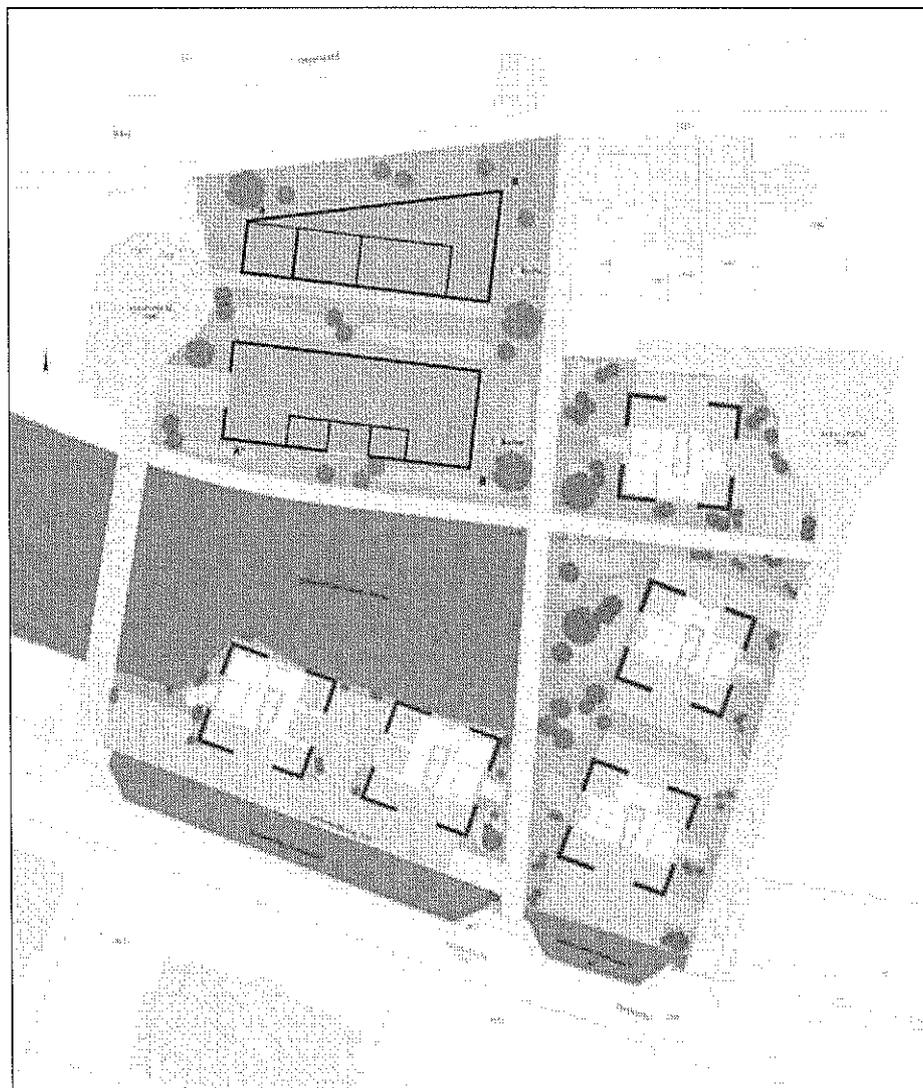


Abb. 5.1: Erd-/ Ladengeschoss (1. Reihe) bzw. Garagengeschoss (2. Reihe)

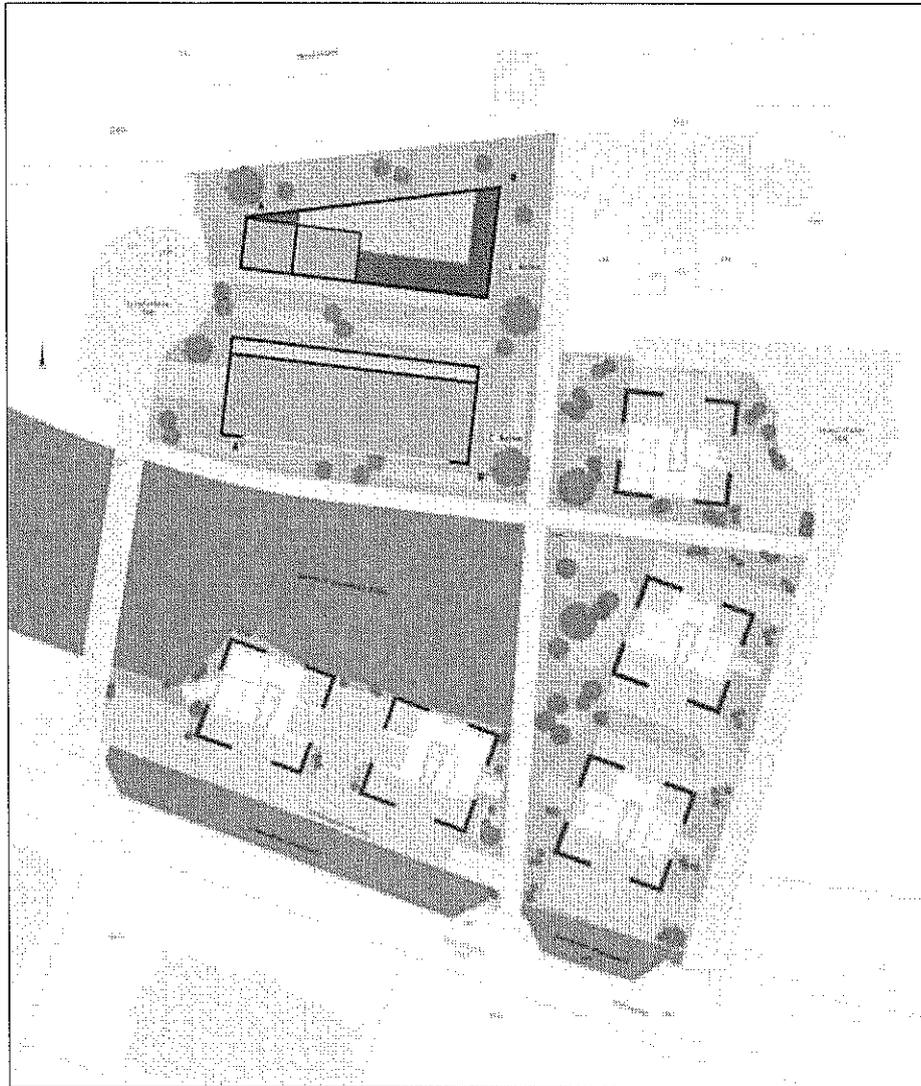


Abb. 5.2: Staffelgeschoss (1. Reihe) bzw. 1. Obergeschoss (2. Reihe)

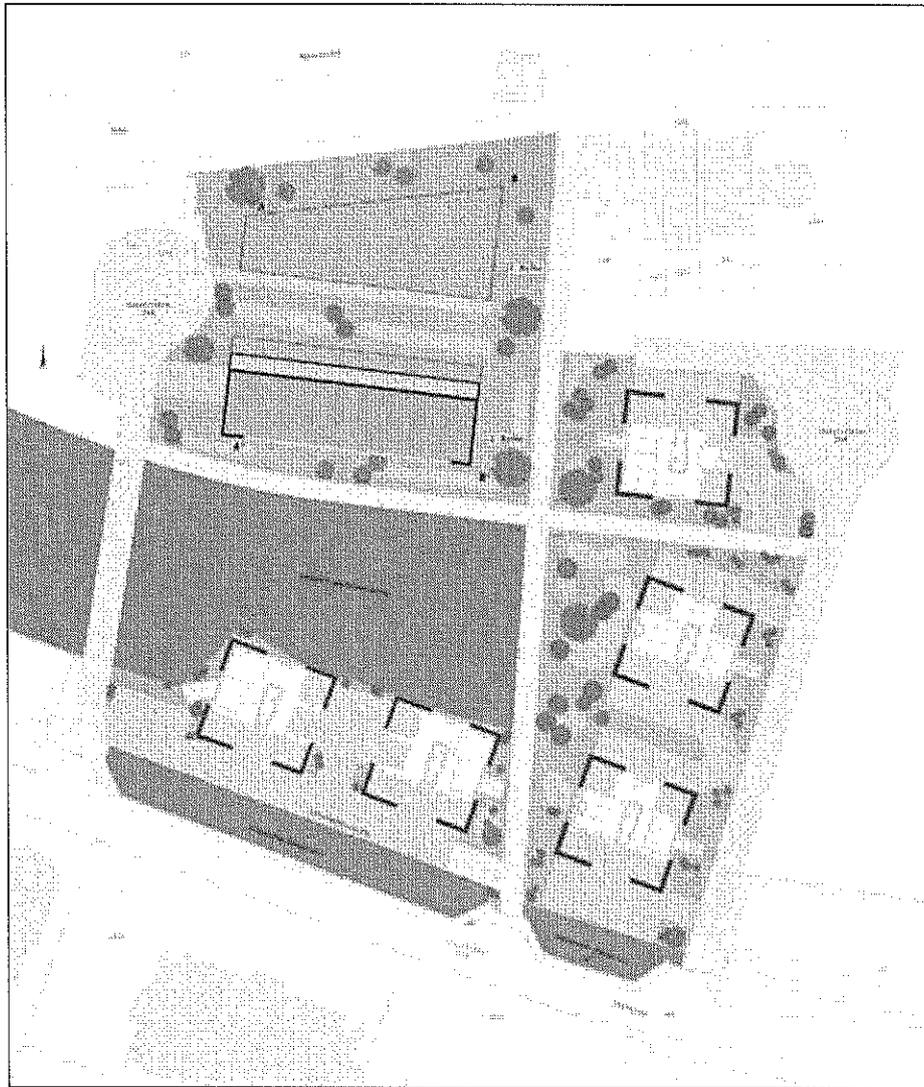


Abb. 5.3: 2. Obergeschoss (2. Reihe)

#### S01.1 Strandversorgung

Im neuen S01.1 unmittelbar an der Strandpromenade ist entsprechend der Höhenstaffelung in den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden (S03, S04 und S05, der 12. Änderung des B-Plan Nr. 12) eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Ein rückversetztes Staffelgeschoss ist für eine im Süden gelegene Teilfläche auf Grund der Höhenfestsetzung der Gebäudeoberkante möglich. Die verbleibende Dachfläche soll als Dachterrasse der Gastronomie dienen, eine teilweise Dachbegrünung ist ebenfalls geplant.

Auf ein Garagengeschoss wird verzichtet, um die Ebenerdigkeit der Strandversorgungseinrichtungen und damit Barrierefreiheit zu gewährleisten. Im Erdgeschoss, also auf Geländehöhe, sind Läden, Gastronomie, Lagerräume sowie die Versorgungsflächen für eine in Heiligenhafen dringend erforderliche DLRG-

Unterkunft mit Sanitärräumen und Küche vorgesehen. Im stark verringerten zweiten Geschoss des Gebäudes sind Schlafräume der DLRG, die oberhalb einer Hochwassergefährdung bei über + 3,50 m NHN liegen, sowie ein Gastronomieausschank für die verbleibende Terrassenebene vorgesehen. Die Höhe des Gebäudes an der Strandpromenade liegt für das Staffelgeschoss bei + 8,50 m NHN, sonst bei + 5,00 m NHN.

Für die geplanten Läden, Gastronomie und Lagerräume im Erdgeschoss bleibt die Verantwortung in Bezug auf den Hochwasserschutz bei den Eigentümern und Nutzern. Dies ist für die dort stattfindende gewerbliche Nutzung vertretbar, insbesondere Personenschäden können vermieden werden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenverschlusses für den Strandzugang an der DLRG-Rettungswache ist die Gefährdungslage zudem insgesamt gemindert worden.

#### S01.2 Ferienhausgebiet

Im neuen S01.2, am Unteren Promenadenweg sollen 15 Ferienwohnungen entstehen. Auch hier dient, wie in den benachbarten S02, S06 und S07 (12. Änderung), das ebenerdige Geschoss als Garagengeschoss für die Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen unter dem Gebäude. Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Garagengeschoss um 3,0 m Terrassenbreite schmaler und nimmt 10 Ferienwohnungen auf. Darüber ist ein weiteres Geschoss angeordnet, das um weitere 3,0 m Terrassenbreite schmaler ist. Hier sind 5 Ferienwohnungen vorgesehen. Innerhalb der Ferienwohnungen von etwa 45 m<sup>2</sup> bis knapp 70 m<sup>2</sup> sind 30 Ferienbetten geplant. Somit entstehen ausschließlich Ferienwohnungen mit 2 Betten, was der zunehmenden Nachfrage von großzügigen Wohnungen mit nur geringer Bettenzahl entspricht.

Die gegenüber der 12. Änderung zusätzliche Platzierung eines Gebäudes mit 15 Ferienwohnungen soll dazu beitragen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs der Strandversorgungseinrichtungen im S01.1. langfristig zu sichern. Möglichkeiten bestehen hier in einem besonderen Angebot an die Feriengäste im Gebiet zur gastronomischen Versorgung, indem z.B. Ferienwohnungen mit Frühstücks- oder weiteren Versorgungsangeboten offeriert werden können.

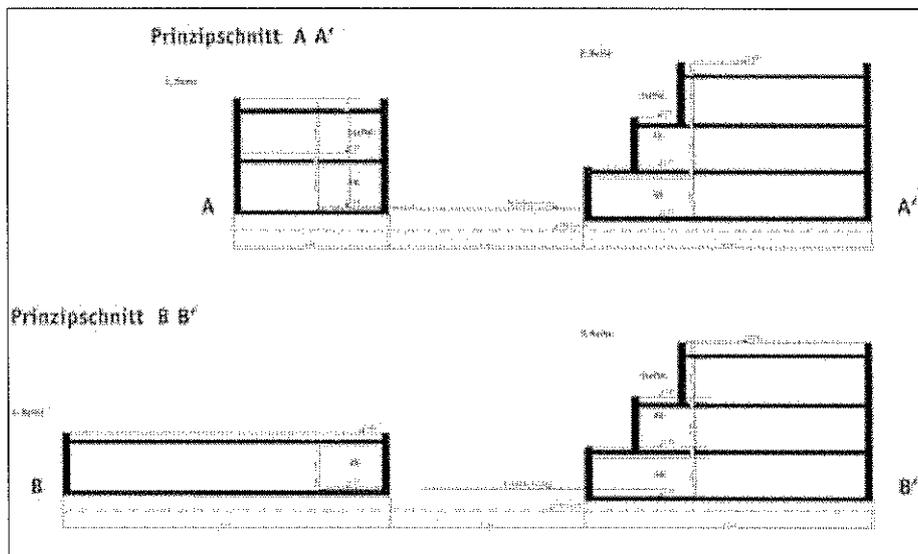
Die vorgesehenen 30 Ferienbetten erhöhen die Gesamtbettenzahl im Gebiet Dünenpark nicht. Die auf Grundlage der 12. Änderung in den Sondergebieten S02 und S07 bereits in Vermietungsbetrieb befindlichen Wohnungen sowie die im S06 in Bau befindlichen Wohnungen sind auf Grund entsprechender Nachfrage nach großzügigen Wohnungen mit geringer Bettenzahl ausgestattet worden. Hier sind bereits überwiegend Wohnungen entstanden, die jeweils nur 2-3 Betten bieten. Hinzu kommen die in der 12. Änderung vorgesehenen 4 Betriebswohnungen im S01.

Durch die im Garagengeschoss angeordneten Stellplatzflächen erscheinen Autos nicht in den Freiflächenbereichen. Die Anlage ist dadurch "autofrei" und trägt damit der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

Gleichzeitig gewährleistet die Nutzung der untersten Ebene für Stellplatzflächen und Nebenräume auch eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwas-

serbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

**Abb. 6: Prinzipschnitt geplante Gebäude im S01.1 sowie S01.2 (SWUP, auf Grundlage von Plänen des Architekturbüro Gollus, 05/2015)**



#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarder und von dieser über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" mit der Bezeichnung Weg A westlich des Planänderungsbereiches (siehe Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung). Der Weg A wird gemäß 12. Änderung mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Wendekehren mit 22,0 m Durchmesser ausgestattet, um sowohl den Anlieferverkehr für die Anlagen der Strandversorgung problemlos abwickeln zu können als auch die Abfallentsorgung aus dem Gebiet zu regeln. Für die Anlieferung der Strandversorgungseinheiten sind temporäre Stellplätze für Lieferfahrzeuge am Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrten zu den unter dem Gebäude im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigen von dem Weg A ab. Die Befahrbarkeit soll für Anlieger beschränkt werden, so dass die Wege in dem strandbegleitenden Dünenpark weiter in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Dies ist über die später vorzunehmende Beschilderung zu regeln.

Die Hauptzugangsachse B, östlich des Planänderungsbereiches mit einer Breite von 4,00 m, die zentral auf die DLRG-Rettungswache und den Strand zuführt, soll nicht befahrbar sein (außer für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) und bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Das Gebiet war im Bestand durch einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse bereits verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet.

Die Planung von Ferienwohnungen mit einem angestrebten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Ferienwohnung verändert diese Anzahl nur unwesentlich.

Zukünftig werden die Stellplätze im Gebiet unter dem Gebäude untergebracht und damit von diesen ausgehende Lärmemissionen vermindert, weil eine Schallausbreitung durch die Abschirmung des Baukörpers verringert wird.

Wildes Parken entlang der Straße Steinwarder und der Erschließungsachsen in den Dünenpark hinein ist nicht zu erwarten, weil entlang der Verkehrswege keine Stellplatzoptionen bestehen oder vorgesehen sind.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet, die Leitungen müssen jedoch zum Teil aufgrund der geplanten Baulichkeiten verlegt werden. Es ist eine Bündelung der erforderlichen Leitungen im Bereich der Hauptzugangsachse B geplant.

Im Süden verläuft parallel zur Straße am Steinwarder eine unterirdische Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO).

#### Frei- und Grünflächen

Die Freiflächen der Ferienwohnanlage sollen als Vegetationsflächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt werden, in die Mulden zur Versickerung von Regenwasser integriert sind. Damit wird der Charakter der angrenzenden Flächen der Parkanlage Dünenpark fortgesetzt.

## **2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung neuer Strandversorgungseinrichtungen und Ferienwohnungen über die Ausweisung von Sonderbaugebieten vor. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im Plangebiet folgende Baugebiete festgesetzt:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO und
- Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Entsprechend der geplanten Nutzung ist das Baugebiet für die Strandversorgung, unmittelbar an die Strandpromenade (Oberer Promenadenweg) angrenzend, als sonstiges Sondergebiet SO 1.1 „Strandversorgung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet der Ferienwohnanlage am Unteren Promenadenweg wird als Sondergebiet SO1.2 „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete im Einzelnen regelt die jeweils zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Hauptnutzung.

In der ersten Baureihe zur Ostsee ist im S01.1 das zugelassene erste Vollgeschoss dem zentral verfolgten Nutzungszweck Strandversorgung vorbehalten. Die Betriebswohnung der DLRG ist im ebenfalls ostseenahe Strandversorgungsbereich zugelassen, wobei Schlafräume auf Grund deren Höhenfestlegung bei mindestens +3,50 m NHN im Staffelgeschoss anzuordnen sind, um damit deren Hochwassersicherheit festzuschreiben.

Für Einzelhandel und Läden werden keine weiteren Vorgaben gemacht, weil die Festlegung der Lage zusammen mit der Entfernung zur Straße Steinwarder so einschränkend wirkt, dass Konflikte zu Versorgungsangeboten im Ortszentrum nicht zu erwarten sind. Ferner wird großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Durch die Regelung, dass bei den Ferienwohnungen im Sondergebiet S01.2 die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, können die Auflagen eingehalten werden, die sich aus der Hochwassergefährdung ergeben.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von GRZ-Werten für die jeweiligen Sondergebiete definiert. Die Ausweisung ist jeweils zum Zwecke des sorgsamsten Umganges mit dem Schutzgut Boden knapp bemessen:

- im S01.1 GRZ 0,4
- im S01.2 GRZ 0,4

Dies entspricht den bereits heute zulässigen GRZ-Werten der 12. Änderung.

Für die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräumen wird ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage

- im S01.1 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
- im S01.2 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55

zugelassen. Dies entspricht ebenfalls den bereits heute zulässigen GRZ-Werten der 12. Änderung.

Die Festlegung der GRZ-Werte bleibt unter bzw. entspricht den durch § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von:

- einer GRZ von 0,8 für das sonstige Sondergebiet S01.1 „Strandversorgung“ sowie
- einer GRZ von 0,4 für das Sondergebiet S01.2 „Ferienhausgebiet“.

Für die Baukörper wird weiterhin die Zahl der Vollgeschosse auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes festgelegt:

1. Baureihe: S01.1 I Vollgeschoss,
2. Baureihe: S01.2 I, teils II Vollgeschosse,

Ein Staffelgeschoss ist auf Grund der Höhenfestsetzungen nur auf geringen Teilflächen des S01.1 möglich.

Weiterhin werden Baumassenzahlen für die Sondergebiete wie folgt festgelegt:

- im S01.1 BMZ 2,0
- im S01.2 BMZ 2,0

Diese Werte dienen dazu, eine etwa einheitliche Geschosshöhe der Bebauung von etwa 3,20 m bis 3,80 m abzusichern. Gegenüber der heute (12. Änderung) zulässigen Baumassenzahl von 1,4 erhöhen sich die Werte, da Garagengeschosse, ehemals vollflächig im S01 der 12. Änderung angeordnet, nicht auf die Baumassenzahlen anzurechnen sind. Hinzu kommt eine erhöhte lichte Raumhöhe des geplanten Ladengeschosses mit 2,80 m lichter Raumhöhe gegenüber einem Garagengeschoss.

Damit sind hinreichend genaue Festsetzungen getroffen, um den angestrebten Charakter im Geltungsbereich zu sichern und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

#### Flächenbilanz 16. Änderung B-Plan Nr. 12

Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>4.055</b>	<b>100 %</b>
S01.1 (Strandversorgung)	1.855	46 %
S01.2 (Ferienhausgebiet)	2.200	54 %

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe und die Höhe von Terrassen werden durch maximal zulässige Oberkanten (OK) geregelt und in absoluten Höhen in Meter über NHN festgelegt.

Die maximal möglichen Höhen sind wie folgt bestimmt:

<u>S01.1</u>	
Vollgeschoss I	OK max. 5,00 m üNHN
Staffelgeschoss	OK max. 8,50 m üNHN
<u>S01.2</u>	
Garagengeschoss	OK max. 4,10 m üNHN
Vollgeschoss II	OK max. 7,30 m üNHN
Vollgeschoss II	OK max. 10,80 m üNHN

Die zulässigen Werte sind unter Bezugnahme auf die durch die Vermessung aufgenommenen Geländebestandshöhen im Plangebiet als absolute Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (üNHN) ausgewiesen. Die Höhen über dem anstehenden Geländeniveau liegen um etwa 1,40 m darunter.

Mit textlicher Festsetzung werden technische Aufbauten auf den Gebäuden wie bspw. Lüftungsröhre oder Schornsteine aus funktionalen Gründen von der Einhaltung der festgelegten Bauhöhe ausgenommen.

Die Bauhöhen bleiben insgesamt unter den Höhen der Gebäude der Umgebung südlich der Straße Steinwarder und auch unter den Höhen der im Gebiet „Dünenpark“ festgesetzten und teilweise gebauten Höhen der Sondergebiete SO2, SO6 und SO7. Weiterhin bleiben die geplanten Baukörper auch unter der Höhe der vorhandenen, prägenden Baumwipfel, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Gegenüber der 12. Änderung gibt es konzeptbedingt geringfügige Änderungen der Höhenfestlegungen. So liegt im SO1.1 die Gebäudeoberkante der strandnahen Versorgung im 1. Geschoss mit 5,00 m ü NHN etwas oberhalb der in der 12. Änderung vorgesehenen 4,20 m ü NHN. Auch das Staffelgeschoss liegt mit 8,50 m ü NHN geringfügig oberhalb der heute zulässigen 8,00 m ü NHN. Beides ist dem Umstand der erhöhten lichten Raumhöhe des geplanten Ladengeschosses mit 2,80 m lichter Raumhöhe gegenüber einem Garagengeschoss mit Dachterrasse geschuldet.

Im SO1.2 liegen die festgesetzten Höhen hingegen niedriger als in der heute geltenden 12. Änderungen: Für das Garagengeschoss bei 4,10 statt 4,20 m ü NHN, für das 1. Obergeschoss bei 7,30 statt bei 8,00 m ü NHN und für das 2. Obergeschoss bei 10,80 statt bei 11,00 m ü NHN.

### **2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form von Baukörperausweisungen festgelegt.

Die Höhenstaffelung im SO1.1 und im SO1.2 mit den zur Ostsee hin ausgerichteten Terrassen und rückversetzten Staffel- bzw. Obergeschossen wird durch eine geschossbezogene Differenzierung der Baugrenzen geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen regeln dabei die maximale Ausdehnung der Baukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird durch textliche Festsetzung beschränkt. Die festgelegten Obergrenzen sichern, dass im

SO1.1 und im SO 1.2 maximal 80 %

des Baugrundstücks durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden. Dies ist durch das städtebauliche Gesamtkonzept im Baugebiet Dünenpark gerechtfertigt, nachdem die Stellplätze unter

den Gebäuden angeordnet werden sollen. Für das S01.1 ist es zudem begründet in der Herstellung eines Ladengeschosses mit entsprechendem Publikumsverkehr entlang der Strandpromenade und einem Anlieferungserfordernis im rückwärtigen Teil. Die festgesetzten Werte entsprechen den bereits heute zulässigen Werten der 12. Änderung.

### **2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten als Flächen für Nebenanlagen durch eine Linie umgrenzt. Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze und deren Zufahrten gekennzeichneten Flächen zugelassen. Weiterhin gilt die Festsetzung, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen weitgehend autofrei bleiben und auch Lager- oder Abstellräume in die Baukörper integriert werden.

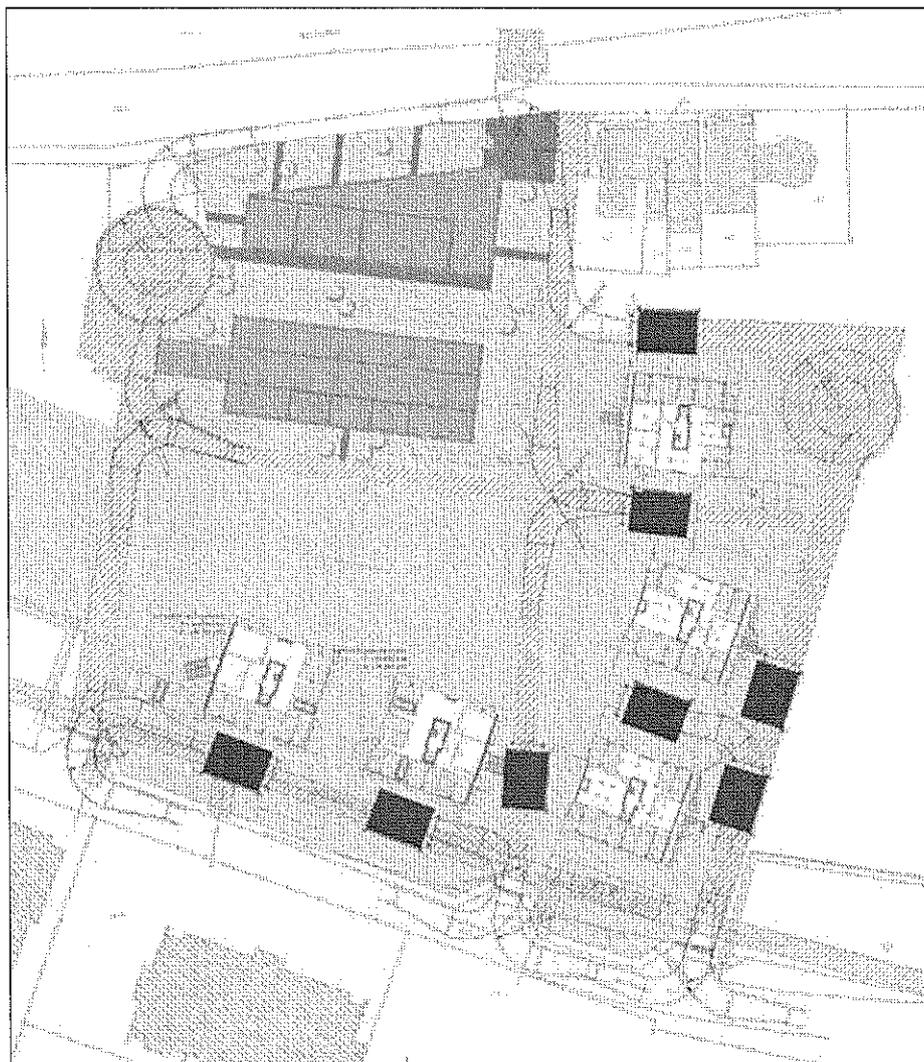
Weiterhin sollen Stellplätze nur ebenerdig im Gebäude angelegt werden, um den Hochwasserschutzaspekten geeignet Rechnung zu tragen.

### **2.3.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planänderungsbereiches ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 12. Änderung „Dünenpark“ gesichert. Sie erfolgt über die Straße Steinwarder und den Weg A, der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Wendekehren mit 22,0 m Durchmesser ausgestattet wird, um sowohl den Anlieferverkehr für die Anlagen der Strandversorgung problemlos abwickeln zu können als auch die Abfallentsorgung aus dem Gebiet zu regeln. Für die Anlieferung der Strandversorgungseinheiten sind temporäre Stellplätze für Lieferfahrzeuge am Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrt zu den unter dem Gebäude im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigen von dem Weg A ab. Die Befahrbarkeit soll für Anlieger beschränkt werden, so dass die Wege im Gebiet Dünenpark weiter in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Dies ist über die später vorzunehmende Beschilderung zu regeln.

Alle den Planänderungsbereich umgebenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. befahrbar sowie zur Verlegung von Leitungen durch die zuständigen Unternehmensträger nutzbar. Der Erschließungsweg A ist einschließlich Wendekreis für Feuerwehrfahrzeuge, etc. stets frei befahrbar. Hier sind keine Stellplätze oder Parkplätze in den erforderlichen Fahrbahnen vorgesehen.

**Abb. 7: Lageplan Feuerwehrebewegungs- und -stellflächen (SWUP, auf Grundlage von Plänen des Architekturbüro Gollus, 05/2015)**



Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf die im Erdgeschoss des S01.2 unter dem Gebäude angeordneten Stellplätze, die den Gästen der Ferienwohnanlage zugeordnet sind bzw. Gästen und Betreibern der Strandversorgungseinheiten im S01.1 vorbehalten sind. An der Straße Steinwarder befinden sich außerhalb des Plangebietes etwas weiter westlich öffentliche Parkplätze.

#### **2.3.4 Ver- und Entsorgung**

##### **Energie- und Wärmeversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG und ist im Gesamtgebiet Dünenpark über den Anschluss an die bestehende Trafostation nahe der Straße Steinwarder gewährleistet. Der Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung sichert diesen Trafo-Standort durch symbolische Festsetzung im S07. Die Lage der Lei-

tungen im Dünenpark muss im Zuge der gesamten Vorhabensrealisierung angepasst werden. Bei einer gegebenenfalls vorgesehenen Veräußerung von Baugrundstücken ist die Versorgung durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Eine von den Baugebieten außerhalb des Planänderungsbereiches unabhängige Versorgung kann über die Straße Steinwarder und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unmittelbar westlich des Planänderungsbereiches erfolgen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Der Steinwarder ist an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls über vorhandene Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein abgesichert. Hier ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung im Freigefälle vorgenommen werden kann oder eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen erforderlich sind. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt werden.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden. Unmittelbar nördlich parallel der Straße Steinwarder verläuft eine unterirdische Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO).

Für die Baugrundstücke der Sondergebiete sollen die Niederschläge dezentral durch Versickerung in Vegetationsflächen und Mulden entsorgt werden. Der vorhandene Bodenaufbau ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Eine oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

Im Sommer 2013 wurde für den Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung von einem Ingenieurbüro für Geotechnik Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass aus geotechnischer Sicht eine Versickerung im Plangebiet unter Ausnutzung normativer Spielräume und Einschränkungen unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- Versickerung über eine Muldenversickerungsanlage,
- Berücksichtigung des mittleren Wasserstandes  $M_w = 0,06$  m NN,
- Verminderung des Sickertraumes auf 0,90 m Mächtigkeit bei zu erwartenden, „unbedenklichen“ Niederschlagsabflüssen,
- Ausbildung der Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von mind. 15 cm, zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistungen,
- Ausbildung der Verkehrsflächenbefestigung, Hauszufahrten und Außenzellplätze als Pflasterfläche mit „offenen“ Fugen,
- Höherlegung des Verkehrsflächenniveaus,

- Inkaufnahme einer zeitweise reduzierten und ggf. vorübergehenden, aufgehobenen Wirkungsweise bei in Korrespondenz zur Ostsee stehenden, höheren Wasserständen,
- Inkaufnahme einer völligen, kurzzeitigen Aufhebung der Funktionsfähigkeit bei Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwasserstände der Ostsee,
- Gegebenenfalls Behandlung des Niederschlagswassers aus den Verkehrs- und Dachflächen nach Empfehlungen des Merkblatts DWA – M 153 und
- Nutzung des gesetzlich geschützten Biotops als Überlauffläche bei extremen Niederschlägen.

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telefon- und Kabelanschluss ist durch das vorhandene Netz gewährleistet. Öffentliche Fernsprecher befinden sich an der DLRG-Rettungswache und am Parkplatz nahe der Straße Steinwarder.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

#### **Brandschutz**

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Nach Angaben des Zweckverbandes Ostholstein ist die geforderte Löschwassermenge über eine ausreichende Anzahl von Hydranten im geforderten Umkreis sichergestellt. Nach Betriebserfahrungen und Messergebnissen von bereits durchgeführten Tests kann die geforderte Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Das Brandschutzkonzept wird in weiteren Planungsschritten detailliert und mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden beim Freianlagenkonzept berücksichtigt. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr ist gemäß DIN 14090 gesichert. Die z. T. mehrgeschossigen Gebäude werden nicht überall durch die Feuerwehr direkt anfahrbar sein. Im Rahmen der Objektplanung sind daher jeweils zwei bauliche Rettungswege einschließlich zusätzlicher Maßnahmen für behinderte Menschen nachzuweisen (§ 15 LBO).

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

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde für die Baugebiete und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu mindern. Die Festsetzung sichert, dass das auf den Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. Der sandige Untergrund ist dafür grundsätzlich geeignet und die oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Mulden) berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

Im Sommer 2013 wurde von einem Ingenieurbüro für Geotechnik Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Näheres hierzu vergl. Kapitel 2.3.5.

Für die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten, bspw. wahrscheinlich im Gebiet vorkommende, gebüschbrütende Vogelarten, werden durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie zur Neuschaffung von Anpflanzungen Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass diese Arten auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans ihren Lebensraum haben können. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

### **2.3.6 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Empfindlich für Lärmimmissionen sind die für den Urlaubsaufenthalt vorgesehenen Ferienwohnungen im Sondergebiet S01.2 Ferienhausgebiet. Hier sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nutzungsformen "reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete" von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB zu beachten. Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.

### **2.3.7 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen stellt sicher, dass das Plangebiet ein attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält.

Zur landschaftlichen Eingliederung in die vorhandenen Vegetations- und Gehölzbestände sowie zur Förderung der ökologischen Qualität der Anpflanzungen sollen für die Anpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze entsprechend der Gehölzliste 1 Verwendung finden. Die Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung in der Grünanlage Dünenpark an verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

Mit den Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen werden positive ökologische Wirkungen gesichert, Lebensräume für die Tierwelt entwickelt bzw. gesichert und das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden. Die Maßnahmen besitzen dadurch auch Wirksamkeit hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen sind auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil sie der Sicherung des Landschaftscharakters, in dem die baulichen Anlagen liegen werden, dienen. Die Erhaltung des Orts- und

Landschaftsbildes erfordert im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit des Naturraumes des Nehrungshakens Steinwarder eine Vorgabe und Eingrenzung der zulässigen Gehölzarten in einer Pflanzliste, um einen naturraumtypischen Bewuchs in der Küstenzone zu erreichen. Da diese Vorgaben bereits bisher bei den Umgestaltungen der öffentlichen Grünflächen entlang der Strandpromenade als Auflagen bestanden und berücksichtigt wurden, ist es angemessen, diese Anforderungen auch auf die baulichen Nutzungen innerhalb des Steinwarder-Grünzuges anzuwenden. Diese baulichen Nutzungen müssen sich in die Hauptnutzung der dünenbegleitenden Strandpromenade eingliedern.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dienen als Mindeststandards der Sicherstellung, dass die Pflanzungen mittelfristig auch das angestrebte städtebaulich wirksame Wuchsbild erreichen.

### **2.3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Der gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 12, 9. und 11. Änderung ermittelte flächenhaft erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. über eine gemeindeeigene Ökokontofläche.

Durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.400 m<sup>2</sup> zur Ableistung der Eingriffe über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein auf die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den jeweils maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen. Für den Planänderungsbereich der 16. Änderung erfolgt die anteilige Kostenverteilung (der 34 % für das S01 gemäß 12. Änderung) wie folgt:

S01.1	zu 46 %
S01.2	zu 54 %,

Der Ausgleich erfolgt in der Ökokontofläche ÖK-39 Beckmissen. Entwicklungsziel des Gebietes ist die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland. Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme ist über einen Vertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH und Co. KG) und der Stiftung Naturschutz erfolgt. Der Vertrag ist abgeschlossen und liegt als Anlage bei.

Die Erhöhung der Baumassenzahl im Planänderungsbereich sowie Veränderung der zulässigen Bauhöhen hat keine Auswirkungen auf die ermittelten Ausgleichsbedarfe der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

## **2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbild-

prägende und gebietstypische Elemente definiert und in den Baulichkeiten umgesetzt werden, die das Plangebiet im Übergang von der bebauten Zone zum Landschaftsraum mit Düne, Strand, Ostsee betonen und als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Küstenlinie Heiligenhafens und im „Dünenpark“ bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform und Dachdeckung, zur Integration von Solaranlagen, zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Brüstungen und Geländern festgesetzt. Die festgelegte Materialauswahl und der Gestaltungskanon hinsichtlich der zulässigen Farben tragen dazu bei, dass sich die neuen Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und eine einheitliche Anlage entsteht.

Das Gebiet „Dünenpark“ soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern charakteristische, wieder erkennbare Gestaltung erhalten. Für die Dacheindeckung sind Dachfolien und Zinkbleche auch in Kombination mit Glas zulässig. Im Ergebnis entsteht dadurch ein ruhiges, einprägsames Ortsbild, in das sich eventuelle Solarkollektoren mit ihren dunklen Oberflächen harmonisch einfügen. Zur Klarstellung bezüglich der Dachdeckung werden Dachterrassen und Dachbegrünungen bezüglich der Einheitlichkeit von Materialität im S01.1 und S01.2 ausgenommen.

Für die Fassadengestaltung soll die Farbe Weiß oder ein sandfarbenes Weiß (z.B. RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9001 oder RAL 1013) verwendet werden. Dieser Hauptfarbton wird ebenfalls mit maritimem Ambiente assoziiert und kann durch sandfarbene, anthrazitfarbene oder rote Klinker sowie Holz akzentuiert werden.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen und deren Höhe soll ebenfalls die Einbindung der Baulichkeiten in die besondere landschaftliche Umgebung sicherstellen.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße auch durch die Art und Höhe der Grundstücksbegrenzungen und Einfriedungen bestimmt. Aufgrund der Lage der Baugrundstücke innerhalb der Parkanlagen des Dünenparks und dem Ziel, das offene Erscheinungsbild zu sichern, wird die Errichtung von Zäunen und Mauern grundsätzlich ausgeschlossen. Allenfalls können Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m als Einfriedungen angelegt werden, weil hierdurch der landschaftliche Charakter des Gesamtgebietes gewahrt bleibt.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

## **2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen**

Zur Klarstellung und Eindeutigkeit werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der

in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

## 2.6 Kennzeichnung

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

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

## 2.7 Nachrichtliche Übernahme

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

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

## 2.8 Hinweise

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

### **Anlagen an Bundeswasserstraße**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung 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 Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

### **Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz**

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Besei-

tigung baulicher Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

#### **Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz**

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

#### **Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet**

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden.
- Vorhalten eines Alarmierungsplans für die Rettungskräfte sowie eines Plans zu Evakuierungsmaßnahmen für Feriengäste durch die Stadt.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren 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.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Unterspülung.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2 - 7 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 21, 31 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 - 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

#### **Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

#### **Schädliche Bodenveränderungen**

Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### **Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen**

Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

#### **Städtebaulicher Entwurf**

Die dem Bebauungsplan beigefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

### 3. Ohne Umweltbericht

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt die Grundzüge der vorangegangenen Planungen der 9. und 11. Änderungen sowie der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nicht. Daher ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Mit Durchführung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
  - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
  - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von
  - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründen keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die der 9. und 11. sowie 12. Änderung hinaus gehen. Die in der 9. und 11. sowie 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe sind bereits bilanziert und der Ausgleich ist geregelt.

Für die Nachvollziehbarkeit wird im folgenden die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 12, 9. Änderung aufgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung können im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 12, 9. Änderung nachvollzogen werden.

#### 3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (aus 9. Änderung B-Plan Nr. 12)

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" Grünflächen und Sondergebietsflächen zulässig und heute vorhanden. Die bauliche Nutzung im Gebiet dient zur Strandversorgung.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt nun durch Neuordnung und Erweiterung der Sondergebiete das touristische Dienstleistungs- und Serviceangebot im Geltungsbereich zu verbessern. Geplant ist neben dem Ausbau gastronomischer und strandversorgender Angebote auch die Schaffung neuer Ferienwohnungen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, trotz der teilweise bereits vorhandenen Vorbelastungen, eine Zunahme von Eingriffen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und die Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Biotopen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich ebenfalls durch die geplante Bebauung verändern.

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

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dünenpark" abgedeckt werden kann, wird über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein durch vertragliche Regelung sowie über eine gemeindeeigene Ökokontofläche durch Zuordnung abgesichert.

Die durch die Planung von Fällung betroffenen, geschützten Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ausgeglichen.

#### **4. Durchführung des Bebauungsplans**

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 12 - 9. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 03.09.2011 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 12 - 11. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 28.06.2012 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 12 - 12. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 15.10.2013 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Die Billigung des Entwurfs zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

#### **5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im ..... 2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden ..... Stellungnahmen abgegeben.

#### **5.2 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss**

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich / ergeben sich keine Änderungen der Entwurfsfassung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. In der Begründung wurden lediglich Ergänzungen/redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

#### **6. Beschluss über die Begründung**

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

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -

## 7. Quellen

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.

ift, Freizeit- und Tourismusberatung (2008): Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen. Potsdam.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.

Mücke, Ingenieurbüro für Geotechnik (2013): Neubau einer Ferienanlage „Dünenhof Villen“ in Heiligenhafen, Steinarder B-Plan Nr. 12, 12. Änderung – Versickerung von Niederschlagswasser, Kiel

RAL Farben (1999): RAL-K1 Spiralblock mit allen 210 RAL CLASSIC Farben. Sankt Augustin.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2010): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 9. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2012): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 11. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2013): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 12. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.

## Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetzes - LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVObL Schl.-H. S. 301).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

