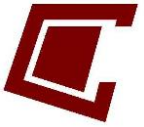


Mein Masterplan – Meine Bauleitplanung

Infrastrukturplanung zwischen Gästewünschen und gesetzlichen Vorgaben



Dipl.-Ing. Stadtplanerin Gabriele Teske

Ausbildung:

1983 - 1986

VEB BMK Industrie-
und Hafengebäudebau

Abschluss:

Baufacharbeiter
mit Abitur

1986 - 1991

Studium an der
Hochschule für
Architektur und
Bauwesen Weimar

Abschluss:

Diplomingenieur für Regional- und
Stadtplanung

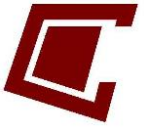
2005 - 2010

Fernstudium an der Diploma –
Fachhochschule Nordhessen

Abschluss:

Wirtschaftsjurist (FH)





Berufliche Tätigkeit:

1991 - 2008

**Angestellte Dipl.-Ing. Stadtplanerin in
einem freiem Büro in Eutin**

2008 - 2010

**Angestellte Dipl.-Ing. Stadtplanerin in
einem freiem Büro in Eutin**

seit 01/2011

freier Stadtplanerin in Eutin

→ eingetragenes Mitglied der Architektenkammer Schleswig-Holstein



Sehr enge Zusammenarbeit mit:



PLANUNG kompakt
LANDSCHAFT

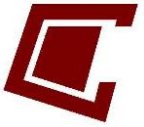
Verdiring 6a • 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 363 102 45
Fax.: 0395 / 369 45 394
Mail: landschaft@planung-kompakt.de



PLANUNG kompakt
WASSER

Dierkower Damm 38e - 18146 Rostock
Tel.: 0381 / 210 22 740
Fax.: 0381 / 210 22 741
d.hansen@planung-kompakt.de



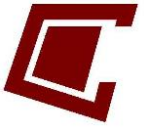


Mit Schwerpunkt in der Bauleitplanung in

- Schleswig-Holstein
- Mecklenburg Vorpommern und
- Brandenburg

zu touristischen Projekten, wie

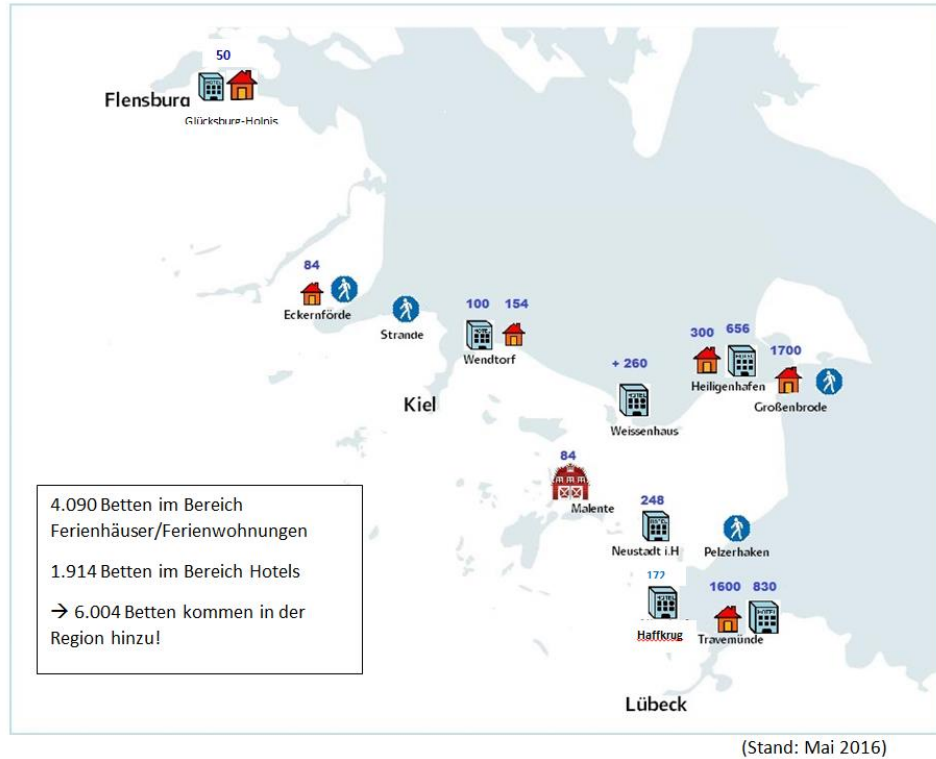




- 1. Touristische Ziele**
2. Gesetzliche Rahmen
3. Lösungsweg
4. Beispiel Grömitz



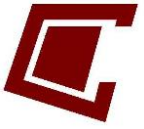
Zukünftige Entwicklung der Infrastruktur an der Ostseeküste Schleswig – Holsteins 2015 – 2018



6.004 neue Betten (4.090 Betten in Fewo und 2.086 Betten in Hotels)

Investitionen 456,9 Mio. €

2015 bis 2018



1. Touristische Ziele
- 2. Gesetzliche Rahmen**
3. Lösungsweg
4. Beispiel Grömitz



Amtliche Abkürzung: LNatSchG
Ausfertigungsdatum: 24.02.2010
Gültig ab: 01.03.2010
Dokumenttyp: Gesetz

Quelle: 
Fundstelle: GVOBl. 2010, 301
Gliederungs-Nr: 791-10

**Gesetz zum Schutz der Natur
(Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)
Vom 24. Februar 2010 ^{*)}**

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 24.06.2016 bis 14.09.2016

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)

**§ 35
Schutzstreifen an Gewässern**

(zu § 61 BNatSchG)

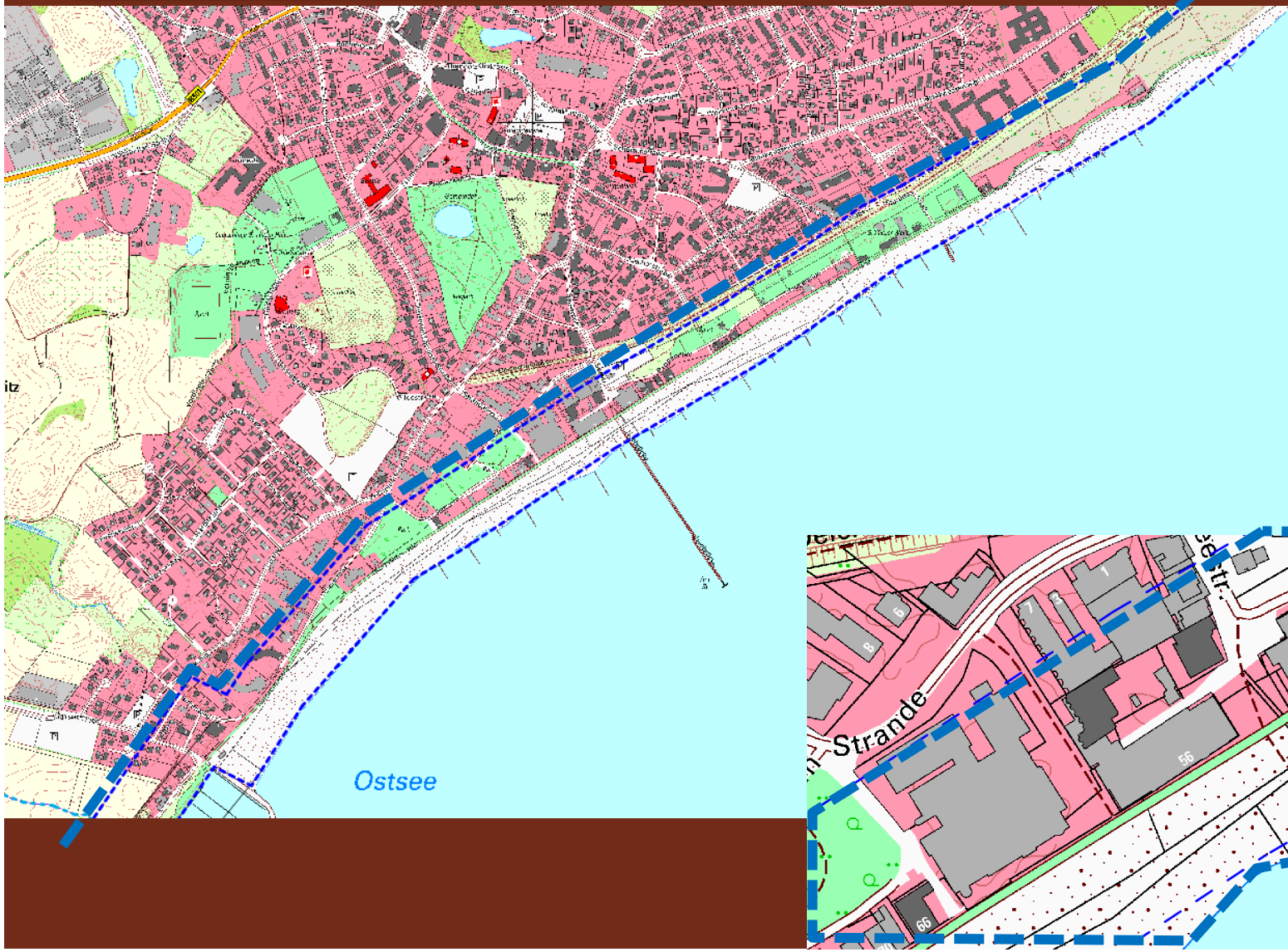
(1) Abweichend von § 61 BNatSchG gelten für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen an Gewässern ausschließlich die Absätze 2 bis 6.

(2) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An den Küsten ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 Meter landwärts von der mittleren Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Bei Steilufern bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers.



Betroffenheit Beispiel Grömitz:

2. Gesetzlicher Rahmen





(3) Absatz 2 gilt nicht

1. für öffentliche Häfen,
2. für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen, zum Zwecke des Küsten- und Hochwasserschutzes oder der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder wesentlich geändert werden,
3. für
 - a) aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben,
 - b) Vorhaben innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat, sowie
 - c) Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht,
4. für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten land-, forst-, fischereiwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist,
5. für nach § 36 zugelassene Stege und für Sportboothäfen.



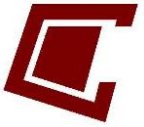
§ 65 Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern

(1) Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen an Gewässern nach § 35 Absatz 2 im Innenbereich, die vor dem 24. Juni 2016 genehmigt, aber noch nicht begonnen oder nicht beendet worden ist, kann nach Maßgabe der Genehmigung verwirklicht werden. Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen einschließlich solcher des Naturschutzrechts bleiben unberührt.

(2) § 35 Absatz 2 gilt nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Satz 1 tritt am 23. Juni 2021 außer Kraft.

Nur – ein Flächennutzungsplan hat nur eine Behördenverbindlichkeit.

Daher bin ich folgende Fragen mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB) am 13.09.2016 durchgegangen mit folgenden Ergebnissen:



1. Die Baufläche im Flächennutzungsplan wird nicht geändert, nur die Nutzung:

Jede Änderung einer Darstellung des F-Planes im 150 m Schutzstreifen ist keine Umwidmung im Sinne dieses Gesetzes,

z. B.: Änderung der Darstellung SO X nach SO Y.

→ eine Ausnahmegenehmigung oder zumindest deren Inaussichtstellung ist bis zum abschließenden Beschluss durch die **UNB erforderlich**



Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

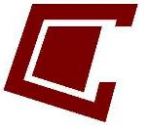
GI.Nr. 2131.15

Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 – IV 269 – 512.110 –

9.3 Bauleitpläne und Ausnahmen oder Befreiungen nach dem Naturschutzrecht

Diese Rechtsprechung ist auf die Planung von Vorhaben in gesetzlich geschützten Biotopen, in Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG, im Deichschutzstreifen (§ 80 des Landeswassergesetzes), in Waldflächen sowie in Waldabstandsflächen (§ 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes – LWaldG) übertragbar. Nach dem o.a. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts muss jedoch eine „Befreiungslage“ gegeben sein. Es genügt, wenn die zuständige Behörde eine Ausnahme oder Befreiung in Aussicht stellt oder förmlich nach § 108 a LVwG zusichert. Dagegen reicht es nicht, wenn die zuständige Behörde im Rahmen ihrer Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange zu einer ihren Interessen entgegenstehenden Planung keine Bedenken äußert oder schweigt.

2. Gesetzlicher Rahmen

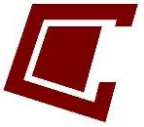


2. Ein Flächennutzungsplan gilt, ein Bebauungsplan nach § 10 BauGB muss nur noch aufgestellt werden:

Ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt → braucht dieser keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

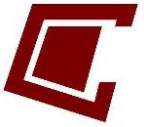
ABER: Der Bebauungsplan muss **vollzugsfähig** sein.

- eine **Ausnahmegenehmigung** oder zumindest **Inaussichtstellung** ist bis zum Satzungsbeschluss durch die **UNB** erforderlich
- Fehlt diese: verstößt der Plan gegen geltendes Recht und ist **nicht anzuwenden**.



3. Ein Flächennutzungsplan gilt, ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB kann erstellt werden, weil eine Einzelfallprüfung ergab, dass er in bestehenden Siedlungsgrenzen liegt:

Es gilt das Gleiche, wie bei Punkt 2, Bebauungsplan nach § 10 BauGB.



§ 35 Schutzstreifen an Gewässern

(zu § 61 BNatSchG)

(4) Ausnahmen von Absatz 2 können zugelassen werden

1. für bauliche Anlagen, die
 - a) dem Rettungswesen, der Landesverteidigung, dem fließenden öffentlichen Verkehr, der Schifffahrt, der Trinkwasserversorgung, der Abwasseraufbereitung und -entsorgung oder Wirtschaftsbetrieben, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind, dienen oder
 - b) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind,
2. für notwendige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen sowie für räumlich damit verbundene Dienstwohnungen, wenn ständige Aufsicht oder Wartung erforderlich ist,
3. für kleine bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für einzelne Bootsschuppen und
4. für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.



Nr. 1679/2016

**Gesetz
zur Änderung des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz)*
Vom 1. August 2016**

6. § 80 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Bauliche Anlagen dürfen

1. in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen,

2. im Deichvorland,

3. in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles,

4. in den Risikogebieten gemäß § 73 Absatz 1 WHG

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.



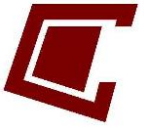
8. In § 150 wird folgender neuer Absatz 4 angefügt:

„§ 80 Absatz 1 Nummer 1, 2. Fall, Nummer 3 und 4 gelten nicht für Flächen, für die in einem am 9. September 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll, und wenn bei den Bauvorhaben die Schutzvorkehrungen aus § 80 Absatz 2 Nummer 6 eingehalten werden. Satz 1 tritt am 8. September 2021 außer Kraft.“

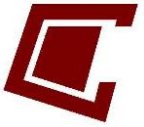
§ 80 Bauverbote

(3) Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.

→ eine **Ausnahmegenehmigung** oder zumindest **Inaussichtstellung** ist bis zum Satzungsbeschluss durch das **MELUR / LKN** erforderlich



1. Touristische Ziele
2. Gesetzliche Rahmen
- 3. Lösungsweg**
4. Beispiel Grömitz



Von dem **Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB)** am **13.09.2016** empfohlenes – und von dem **Kreis Ostholstein** so mitgetragenes - Vorgehen:

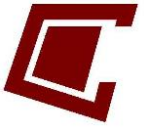
1. Masterplan:

In diesem ist die geplante **gemeindliche Gesamtentwicklung** für die **nächsten Jahre** darzulegen.

Um daraus eine bindende Wirkung erzeugen:



**nachweisliche Abstimmung mit
UNB
MELUR/ LKN
MIB.**



Inhalte u. a.:

Die **Standorte** für die jeweiligen Nutzungen wie

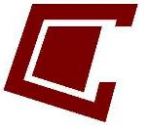
- **Veranstaltungsflächen,**
- **Beach-Lounges,**
- **Sportbereiche am Strand**

Die **geplanten Größenordnungen** zu entnehmen sein.

Und

Begründung des öffentlichen Interesses, wie

- **Warum welche Nutzung an einem bestimmten Standort, z. B.**
 - **wegen Feuerwehranbindung,**
 - **wegen Rettungswege ...**



2. Flächennutzungsplan:

Ist das Ziel abgestimmt:

Prüfung, ob dieses im Flächennutzungsplan abgesichert ist?

Wenn nein:

→ dann besteht ein **Planungserfordernis**

→ Also: Durchführung einer Änderung des F-Planes

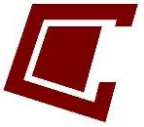
Inhalte:

- flächige Darstellungen und
- punktuelle Darstellungen für Kleinstnutzungen, wie Beach-Lounges, Sportbereiche am Strand.



Achtung:

Im Aufstellungsverfahren parallele **Antragstellungen** nach dem LNatSchG und WasG SH!



3. Bebauungsplan nach § 10 oder § 12 BauGB:

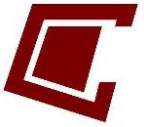
Nur ein Bebauungsplan sichert Baurechte!

→ Bebauungsplan nachziehen, sobald erkennbar ist, dass das Projekt realisiert werden soll.

Achtung:

Im Aufstellungsverfahren parallele **Antragstellungen** nach dem LNatSchG und WasG SH!

Oder:



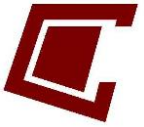
4. Bebauungsplan nach § 13a BauGB:

Verfahren ist möglich nach Einzelfallprüfung, wenn

- es schon ein Bebauungsplan gilt und
- das Gebiet nicht über die bestehenden Siedlungsgrenzen hinausgeht.

Achtung:

Im Aufstellungsverfahren auch hier parallele Antragstellungen nach dem LNatSchG und WasG SH!



1. Touristische Ziele
2. Gesetzliche Rahmen
3. Lösungsweg
- 4. Beispiel Grömitz**



Durchschrift

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein | Postfach 4180 | 24040 Kiel

Betriebsstätte Kiel

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 02.01.2013
Mein Zeichen: 4020/5260.41-55/016
Meine Nachricht vom:

Gemeinde Grömitz
Dienstag, 27. Feb. 2013
[Handwritten signature]

Vorab per E-Mail:
verfahren@ploh.de

Anja Hoppe
Anja.Hoppe@lkn.landsh.de
Telefon: 0431 / 7026 - 149
Telefax: 0431 / 7026 - 111

Frank Barten
Frank.Barten@lkn.landsh.de
Telefon: 04841 / 667 - 271
Telefax: 04841 / 667 - 115

Bauleitplanung der Gemeinde Grömitz

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.4

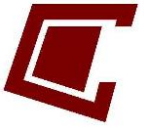
27. Februar 2013

Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 Meter landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Das Vorhaben befindet sich außerhalb der vorgenannten 50 Meter Bauverbotszone. Das Deichvorland ist hier jedoch betroffen. Daher bestehen für diesen Bereich Bauverbote nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 LWG.

Nach § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

Einen Ausnahmetatbestand gemäß § 80 Abs. 3 LWG vermag ich nicht zu erkennen, so dass ich meine Zustimmung zum geplanten Vorhaben nicht in Aussicht stellen kann.

4. Beispiel Grömitz



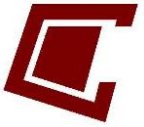
Abstimmung zwischen Verwaltung, MELUR und LKN am 30.05.2014 mit dem Ergebnis:

vom MELUR und vom LKN

**ein umfassendes Gesamtkonzept
für die zukünftige Entwicklungsplanung im Vordeichgelände
von Grömitz**

eingefordert, aus dem hervorgeht,

**wie das Gebiet in seiner Gesamtheit in den nächsten
ca. 15 Jahren entwickelt werden soll.**



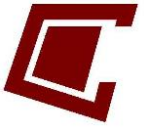
Mit folgenden Rahmenvorgaben:

Vordeckverträgliche Nutzungen sind

- **Gastronomie/Strandversorgung,**
- **Läden,**
- **Touristische Einrichtungen aller Art,**
- **Indoor- und Outdoorspielbereiche etc..**

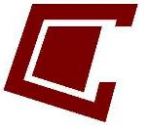
aber

- **keine Wohnungen,**
- **keine Ferienwohnungen,**
- **Hotels nur nach Einzelfallprüfung.**



Als akzeptable Rahmenvorgaben für die Bauflächen wurde definiert:

- eine weitgehend kleinteilige Baustruktur,
- der Umfang der vorhandenen Bebauung darf in der Gesamtheit im Bereich der Promenade nicht erhöht werden,
- die 20 m Freihaltezone zum bestehenden Deich bzw. ein Vorsorgeabstand zu Brandungsbereich sind zu beachten (hier max. Nebenanlagen),
- die Bebauung darf nicht zu hoch werden → ca. zwei Vollgeschosse,
- die technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.



Umsetzung durch die Gemeinde:

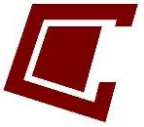
1. Bestandsaufnahme



Ortsbegehung des Tourismusausschusses und des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt

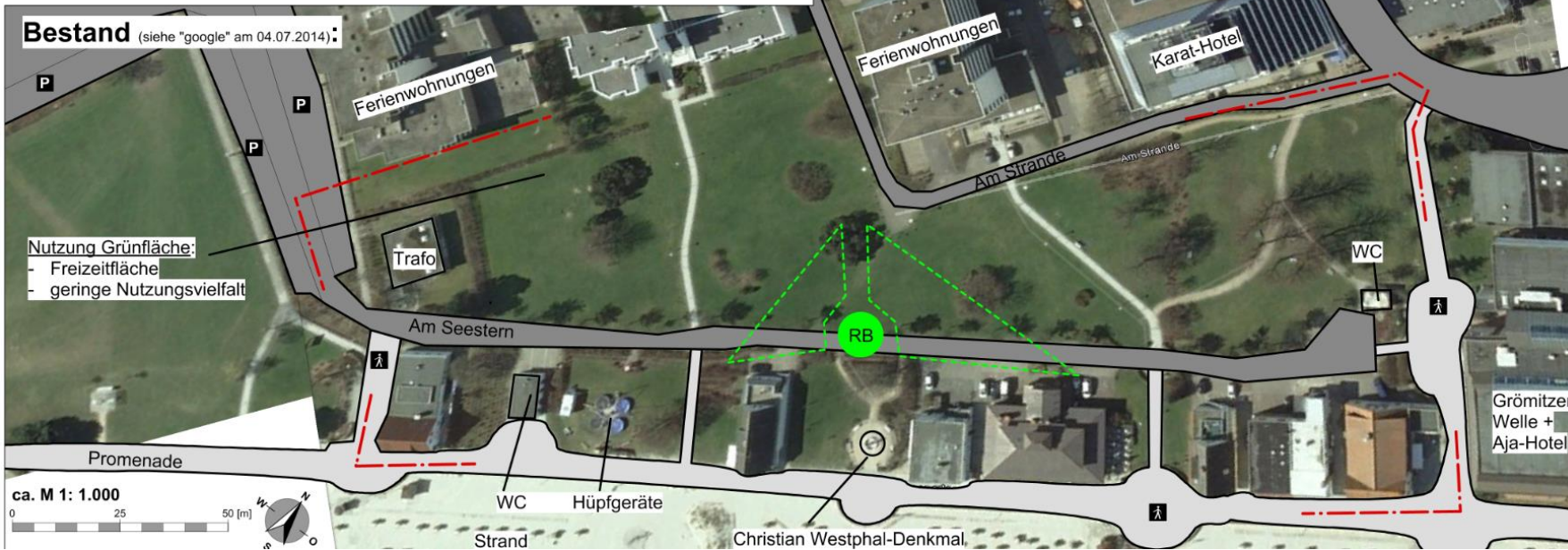
mit dem Ziel

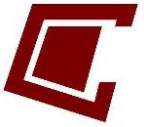
- Analyse der Vor- und Nachteile bzw. der Defizite vor Ort,
- Ideensammlung für zukünftige Entwicklung,
- Festlegung der Reihenfolge der anzugehenden Entwicklungsbereiche.



Dokumentation:

a) des Bestandes mit Fotodokumentation,
z. B. zu Blatt 3 – Am Strande / Am Seestern:





b) der gemeinsam festgestellten Defizite und langfristigen Entwicklungsziele,
z. B. zu Blatt 3 – Am Strande / Am Seestern:

Empfehlungen vom 07.08.2014:

Für die Grünflächen "Spiel, Sport und Freizeit" wird die Entwicklung eines "*Gemeindegartens*" favorisiert mit

- unterschiedlichen Themengärten,
- einschließlich diversen Überdachungen für Sitz- und Ausstellungsbereichen,
- zusätzliche gastronomische Terrassen, die entsprechend ausgerichtet sind,
- Sport- und Spielbereiche für alle Zielgruppen.





c) und Ermittlung der möglichen Baureserven nach den geltenden Bebauungsplänen je Abschnitt
z. B. zu Blatt 3 – Am Strande / Am Seestern:

Rechtsrahmen des B-Planes Nr. 33.3 (Teil 2):

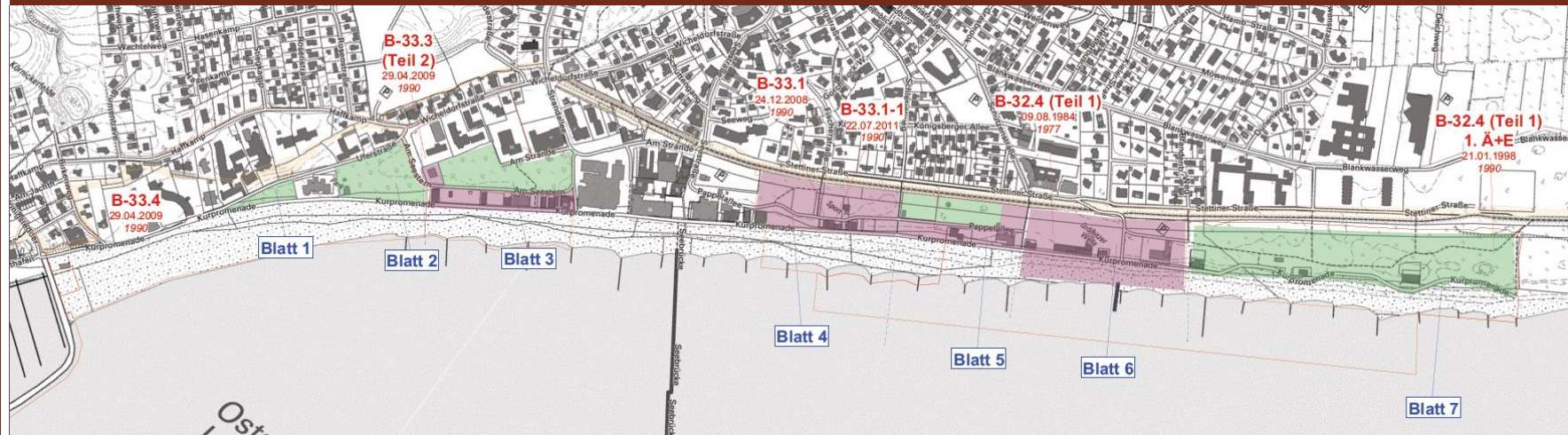


Zulässige Nutzung	Zulässige Bebauung	Bebaut	Reserve
Im SO-Gebiet Strandversorgung bei insg. ca. 3.950 m ² x 0,8 GRZ,	= 3.160 m ²	= 3.160 m ²	-
in den Grünflächen „Spiel, Sport und Freizeit“ zwei Baufelder mit 50 m ² und 100 m ²	= 150 m ²	= 120 m ² (30 m ² + 90 m ²)	= 30 m ²
und 3 x 12 m ² für Gebäude der Strandkorbvermietung am Strand	= 36 m ²	= 36 m ³ (3 Gebäude)	-
<i>Keine Terrassen auf Promenade zulässig</i>			



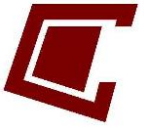
d) und für den gesamten Vordeichbereich

Baurecht nach B-Plan \longleftrightarrow Baureserve



Bebauungsplan Nr.	Zulässige Nutzung	Zulässige Bebauung	Bebaut	Reserve
	Gesamtsumme:	= 19.607 m ²	= 6.514 m ²	= 12.576 m ²
	gerundet	= 19.600 m ²	= 6.500 m ²	= 12.600 m²

4. Beispiel Grömitz



2. Ermittlung des touristischen Bedarfs

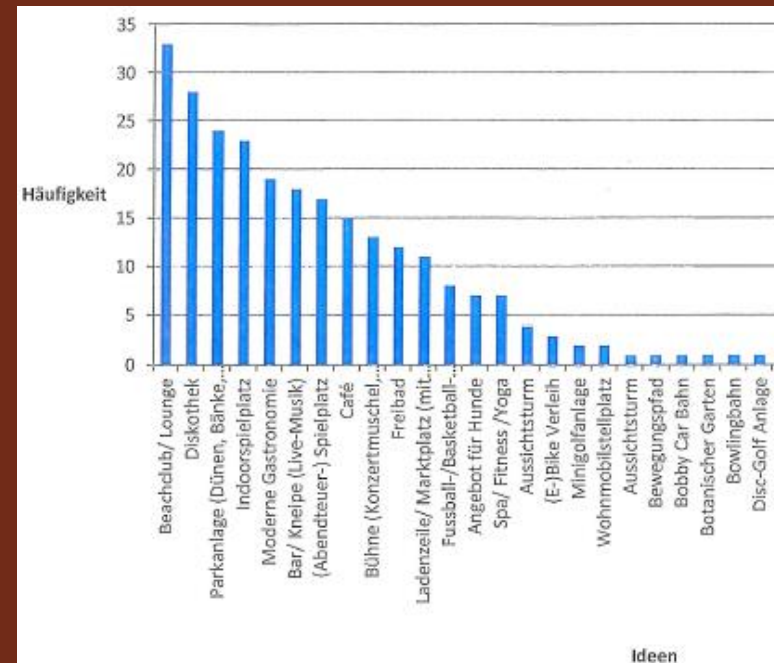
a) Gäste- und Anwohnerbefragung:

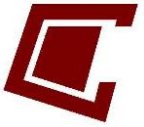
Analyse des touristischen Bedarfes durch den Tourismus-Service Grömitz in den Jahren 2014 und 2015 durch Befragung der Urlaubsgäste, der Einheimischen, der politischen Gremien und der Vertretern der Wirtschaft über

- das In-Magazin,
- auf deren Website,
- auf Facebook.

Ergebnis:

- Es gingen 119 Einsendungen beim Tourismus-Service Grömitz ein, mit über 300 Ideen

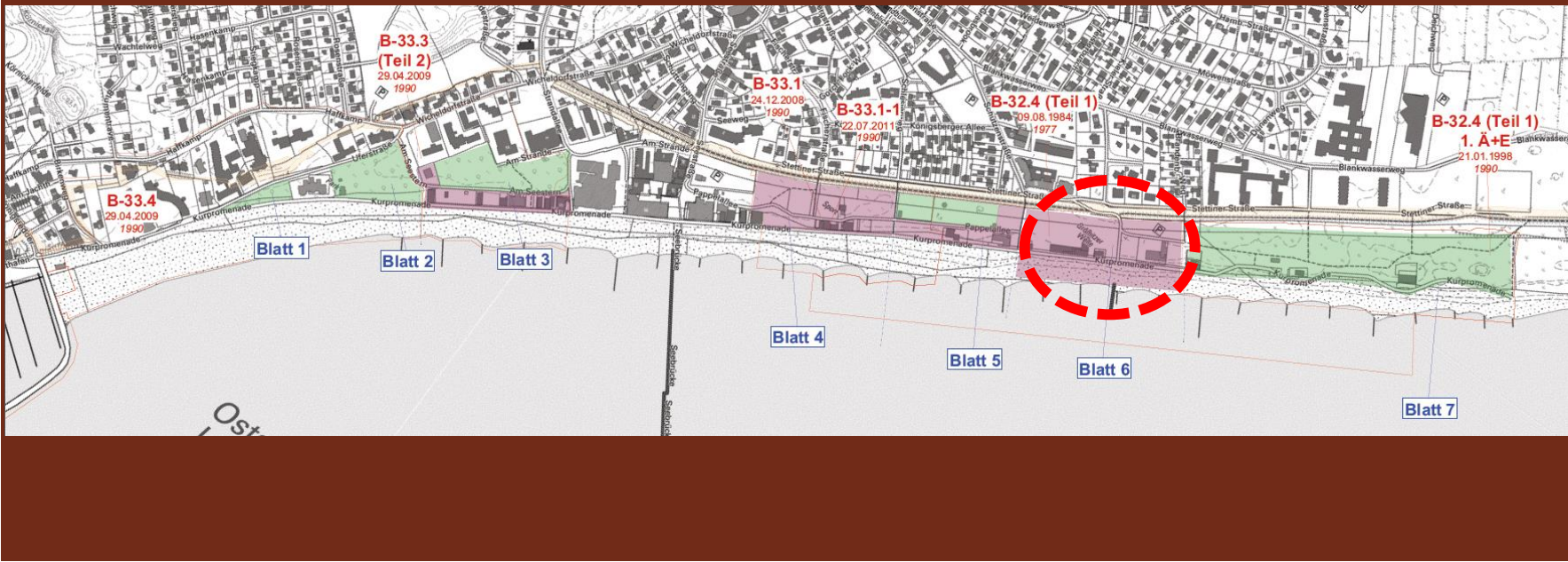


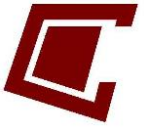


b) Workshop:

Am 14.01.2015 wurden den politischen Gremien in Grömitz alle Ideen vorgestellt.

Daraus wählten sie 6 Handlungsfelder aus, die im ersten Bauabschnitt zur Realisierung kommen sollen, welcher der Bereich des ehemaligen Freibades bzw. Spielcenter ist.

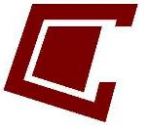




c) Bürgerinformationsveranstaltung:

Diese feststehenden Ergebnisse und die Planungsziele wurden in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 18.03.2015 zur Diskussion gestellt.

Weitere Anregungen flossen in die Projektentwicklung ein.



3. Start in die Projektentwicklung für den Bauabschnitt 1

a) Auslobung eines Wettbewerbes

Mit diesen g. sechs Handlungsfeldern, wurden Anfang 2016 verschiedene Ingenieur- bzw. Architektenbüros beauftragt, in Form eines Wettbewerbes Ideen zu entwickeln, wie dieser ausgewählte Bereich

- bei Sicherung eines kleinen Teil des Bestandes und
- bei Ergänzung um die 6 Handlungsfelder

wohl aussehen könnte.

Ende April lagen die ersten Skizzen des hochbaulichen Ideenwettbewerbes vor.





b) Bildung eines Arbeitskreises

Ein Arbeitskreis aus allen Fraktionen entwickelt aus den Skizzen aus den Ideenwettbewerb ein **endgültiges Konzept.**



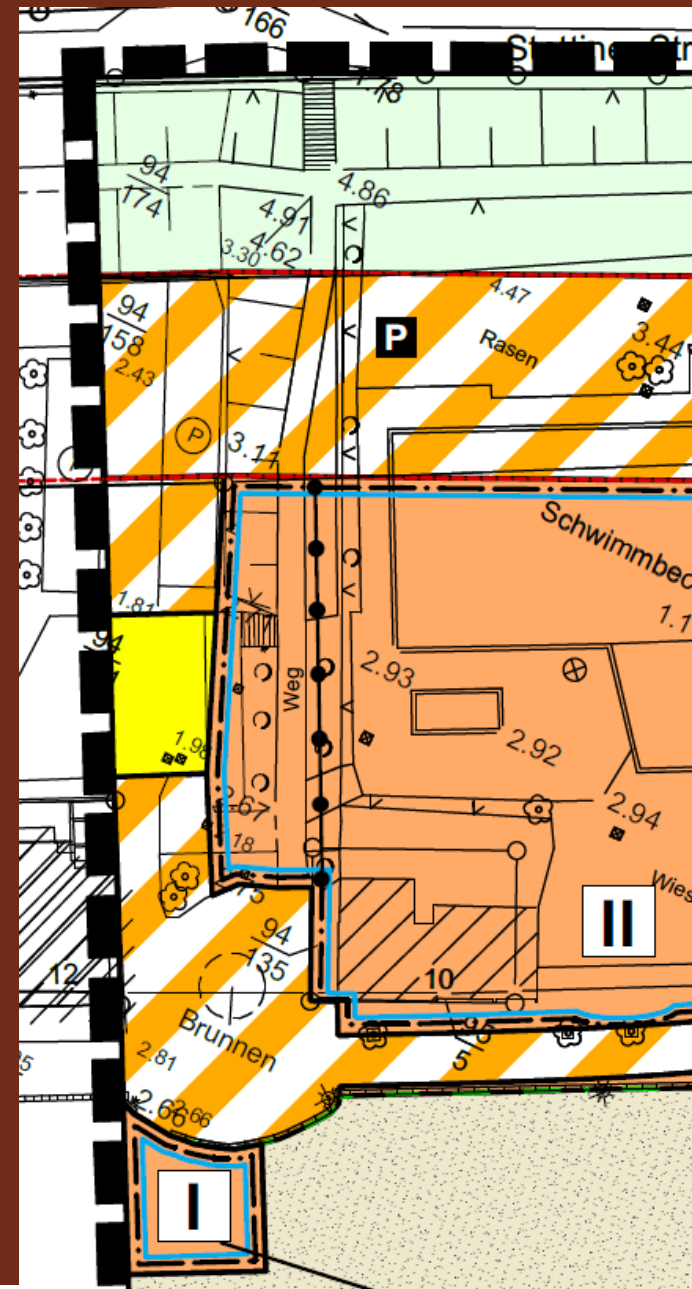


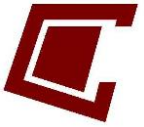
c) Einleitung der Bauleitplanung

Das **Konzept** wurde in der Form am 28.04.2015 vom Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt als **gemeindliches Planungsziel** beschlossen.

Um dieses auch umsetzen zu können, wurde **parallel beschlossen**, für den Bereich den dazu erforderlichen **Bebauungsplan** aufzustellen.

4. Beispiel Grömitz





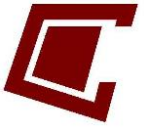
... und

stetige Abstimmung im Verfahren zwischen

- der Staatskanzlei und das MIB,
- dem MELUR und dem LKN und
- dem Kreis Ostholstein und insb. der UNB

und

- der Verwaltung,
- dem Tourismus-Service,
- und den erforderlichen Fachplanern, wie Stadtplaner, Landschaftsplaner und Wasserbauer.



**Ich danke Ihnen
für Ihre Aufmerksamkeit.**

