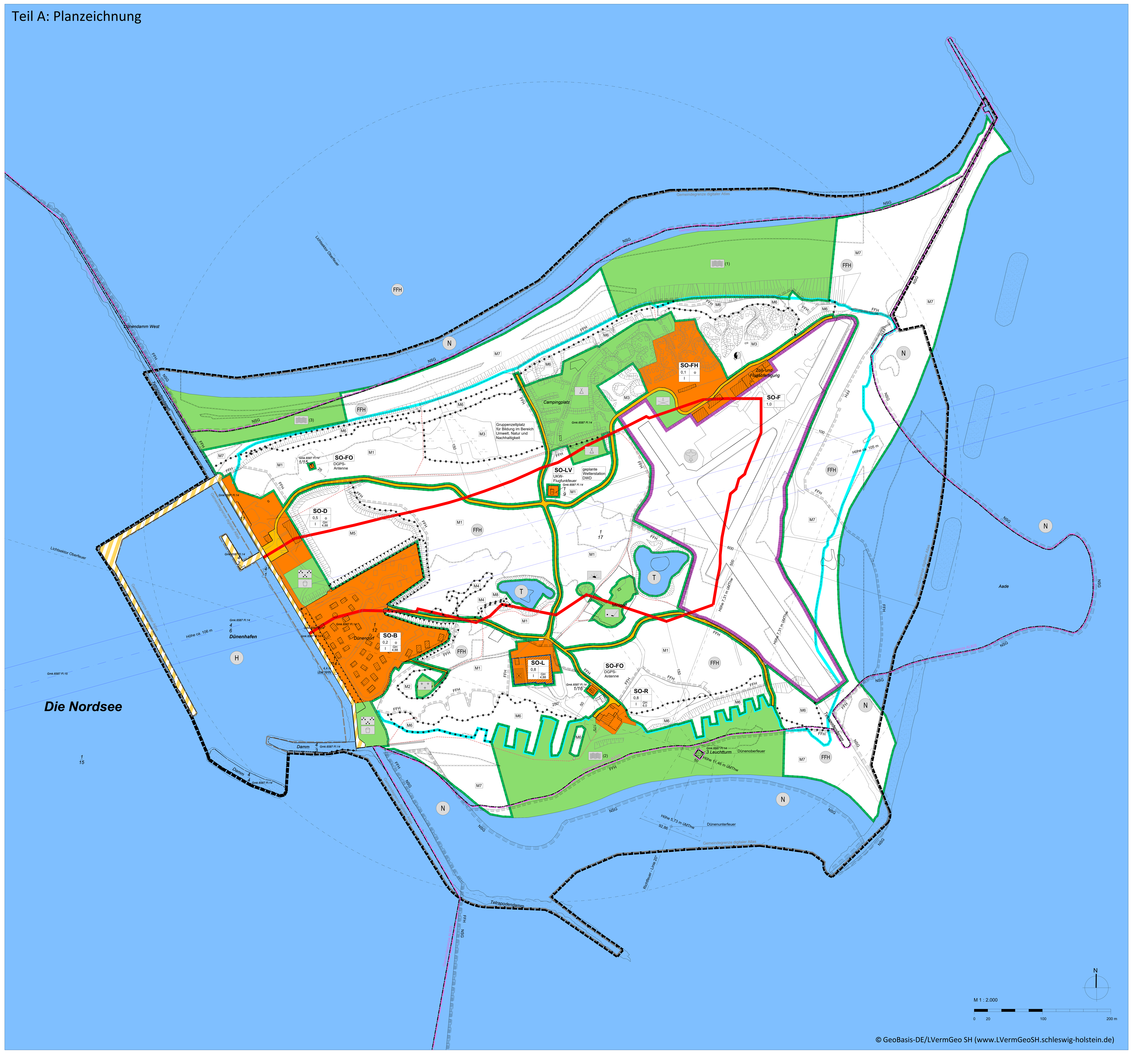
SATZUNG DER GEMEINDE HELGOLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Düne"

für das Gebiet der Düne

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Düne" für das Gebiet der Düne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, S. 1, 6).

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung

- SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen (gemäß § 10 BauNVO), Zweckbestimmung:
- SO-B – Bungalowdorf (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- SO-FH – Ferienhäuser (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- SO – Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO), Zweckbestimmung:
- SO-D – Dünenbetrieb (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- SO-R – Dünenrestaurant (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)
- SO-F – Flugplatz (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5)
- SO-L – Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6)
- SO-LV – Luftverkehr (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7)
- SO-FO – Funkortung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B.0,2 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß, in Metern, Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Oberkante der Ostkaje des Dünenhafens

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenanlage

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität, hier: Trafostation

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Zeltplatz / Gruppenzeltplatz
- Spielplatz
- z.B. (1) – Strand, mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9)
- Friedhof
- Parkanlage
- Minigolf
- Aussichtsdüne
- Grillplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen, Zweckbestimmung:
- H – Hafen
- T – Süßwasserteich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.12 - 1.19)
- z.B. M8 – Bezeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.11)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Sichtschutzwall (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Hinweis Nr. 4.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § – Zukünftig entfallendes Biotop
- Geländehöhe Oberkante der Ostkaje des Dünenhafens, Angabe in Metern über NHN (Bezugspunkt der Höhenmessung)

Nachrichtliche Übernahmen

- NSG – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, Zweckbestimmung:
- N – Naturschutzgebiet (NSG) hier: Naturschutzgebiet "Helgoländer Felssockel"
- FFH – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, Zweckbestimmung:
- FFH – Gesetzlich geschütztes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hier: FFH-Gebiet "Helgoland und Helgoländer Felssockel" DE-1813-391
- Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. mit § 21 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung:
- Landeplatz
- Abgrenzung von Schutzbereichen für UKW-Flugfunkfeuer, Dünenober- und Unterfeuer und DGPS-Antennen (siehe Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen Nr. 3.1 - 3.3)
- Richtfunktrasse mit beidseitigem 30 m Schutzbereich (siehe Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen Nr. 3.4)
- Grenze des Bauverbotsbereichs gem. § 82 Abs. 1 LWG, 150 m landeinwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne (siehe Hinweise zum Küstenschutz Nr. 4.8 ff)
- Seewärtiger Fußpunkt einer Düne

Darstellungen ohne Normcharakter

- Fußwege
- Anlagen des Küstenschutzes, in der Trägerschaft des Landes Schleswig-Holstein
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 18/1 – Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Gebäude (Ferienbungalow, WC Anlage, Lagergebäude) vorhanden - nicht eingemessen
- Gebäude (ehemaliger Bungalow) nicht mehr vorhanden
- z.B. 13 – Bemaßung in Meter
- Gemeindegrenze digitaler Atlas (siehe Hinweis Nr. 4.2)
- Gemeindegrenze gemäß ALKIS (siehe Hinweis Nr. 4.2)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Bungalowdorf" - SO-B (§ 10 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet „Bungalowdorf" dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind

- maximal 57 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und eine Grundfläche von maximal jeweils 80 m² nicht überschreiten sowie
- Empfangs-, Sanitär- und Gemeinschaftsgebäude.

Sondergebiet „Ferienhäuser" - SO-FH (§ 10 BauNVO)

1.2 Das Sondergebiet „Ferienhäuser" dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind

- maximal 15 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und eine Grundfläche von maximal jeweils 35 m² nicht überschreiten,
- Empfangs-, Sanitär- und Gemeinschaftsgebäude sowie
- das Aufstellen von Zelten.

Sondergebiet „Dünenbetrieb" - SO-D (§ 11 BauNVO)

1.3 Das Sondergebiet „Dünenbetrieb" dient der Unterbringung der notwendigen Einrichtungen für die Versorgung und Unterhaltung der Düne, den Hafenbetrieb, die Durchführung des Badebetriebes sowie die Versorgung und den Betrieb der Sondergebiete "Bungalowdorf" und "Ferienhäuser" sowie des Zeltplatzes.

Zulässig sind

- Lagerhallen, Lagerplätze und Werkstattgebäude,
- Unterstellmöglichkeiten für den Fuhrpark,
- Empfangs-, Verwaltungs-, Sanitär-, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume und -gebäude für Dauer- und Tagesgäste,
- Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet "Dünenbetrieb" zugeordnet sind.

Sondergebiet „Dünenrestaurant" - SO-R (§ 11 BauNVO)

1.4 Das Sondergebiet „Dünenrestaurant" dient der Unterbringung eines gastronomischen Betriebes und der für den Badebetrieb am Südstrand notwendigen Anlagen.

Zulässig sind

- Eine Schank- und Speisewirtschaft sowie
- sanitäre Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen für den Bedarf der Gäste auf der Düne.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet "Dünenrestaurant" zugeordnet ist und den sonstigen baulichen Anlagen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Sondergebiet „Flugplatz" - SO-F (§ 11 BauNVO)

1.5 Das Sondergebiet „Flugplatz" dient der Unterbringung von flugplatzbezogenen baulichen Nutzungen.

Zulässig sind

- für den Betrieb des Flugplatzes notwendige Gebäude und Anlagen (z.B. Abfertigung, Verwaltung, Aufenthaltsräume, Tower, Feuerwehrstation, sanitäre Anlagen),
- eine Schank- und Speisewirtschaft,
- ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 300 m² Verkaufsfläche sowie
- sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet "Flugplatz" zugeordnet sind und den sonstigen baulichen Anlagen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sondergebiet „Lager Dünenbetrieb / Betriebshof" - SO-L (§ 11 BauNVO)

1.6 Das Sondergebiet „Lager Dünenbetrieb / Betriebshof" dient der Unterbringung der notwendigen Einrichtungen für die Versorgung und Unterhaltung der Düne, die Durchführung des Badebetriebes sowie die Versorgung und den Betrieb der Sondergebiete "Bungalowdorf" und "Ferienhäuser" sowie des Zeltplatzes.

Zulässig sind

- Lagerhallen, Lagerplätze und Werkstattgebäude,
- Unterstellmöglichkeiten für den Fuhrpark sowie
- sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Sondergebiet „Luftverkehr" - SO-LV (§ 11 BauNVO)

1.7 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Sicherung des Flugverkehrs.

Zulässig sind

- Einrichtungen zur Sicherung des Flugverkehrs.

Sondergebiet „Funkortung" - SO-FO (§ 11 BauNVO)

1.8 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Sicherung des Schiffverkehrs.

Zulässig sind

- Einrichtungen zur maritimen Verkehrssicherung.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand mit der Nummer (1) und (2) ist das Aufstellen von Strandkörben erlaubt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand mit der Nummer (1) und (3) dienen auch der Ausübung des Wassersports, soweit er nicht mit Motoren betrieben wird (z. B. Stand-Up-Paddling, Surfen, Kajak fahren). Sportarten, die Segel - mit Ausnahme von Windsurfen - oder Schirme benötigen, sind nicht zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein ca. 2 m hoher Sichtschutzwall (gemessen ab vorhandenem Gelände) mit Bepflanzung zu erhalten. Eine dauerhafte Begrünung mindestens aus Gräsern ist sicherzustellen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.11 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Anpflanzung zu erhalten und dauerhaft zumindest als Gräserpflanzung zu sichern.

Artenvorschläge Gräser: Gewöhnlicher Strandhafer (Ammophila arenaria), Rotschwingel (Festuca rubra agg.), Strandroggen (Leymurus arenarius)

1.12 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sind die unterschiedlichen Biotope der Düne zu erhalten und weitgehend der Sukzession zu überlassen. Ein Betreten außerhalb der Wege ist nur in den vegetationsfreien Strandbereichen zulässig sowie für die Durchführung von Maßnahmen zum Küstenschutz und für Pflegemaßnahmen.

1.13 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 sind die Gehölzbestände zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenvorschläge: Holunder (Sambucus nigra), Sanddorn (Hippophaea rhamnoides). Die gebietsheimischen Gehölze sind als Heister (Höhe 125-150 cm) in Gruppen zu pflanzen.

1.14 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3, sind nach Aufgabe der Vornutzung die vegetationsfreien Flächen zur Vermeidung und Minderung von Erosion mit Dünengräsern streifenweise zu 50 % zu bepflanzen. Die Pflanzung der Dünengräser ist in den Wintermonaten durchzuführen.

Artenvorschläge Gräser: Gewöhnlicher Strandhafer (Ammophila arenaria), Strandroggen (Leymurus arenarius)

1.15 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M4, sind die derzeitigen Nutzungen aufzugeben. Zu den bestehenden und verbleibenden Wegen hin ist ein 3 m breiter Streifen mit gebietsheimischem Sanddorn (Hippophaea rhamnoides) zu bepflanzen. Die weitere Vegetationsentwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen

1.16 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M5 wird die Dünenentwicklung und die weitere Vegetationsentwicklung der natürlichen Sukzession überlassen.

1.17 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M6 ist auf den Flächen der geschützten Biotope "Weißdünen" das Lagern, Sonnenbaden und Aufstellen von Strandkörben verboten. Zugänge zum Stand sind nur an den gekennzeichneten Stellen erlaubt. Der Bereich der Weißdünen entlang des Nordstrandes darf jederzeit für die Durchführung von Maßnahmen zum Küstenschutz betreten werden. Die Anlage und die allgemeine Nutzung eines Steges zum Zwecke der Tierbeobachtung ist zulässig.

1.18 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M7, ist zur Entwicklung von Primärdünen der angespülte Seetang im Bereich Oststrand ganzjährig zu belassen. In den übrigen Bereichen ist eine Entfernung des Seetangs nur zulässig, sofern eine Störung der Robben ausgeschlossen ist. Das Aufstellen von Strandkörben ist zu keiner Zeit zugelassen.

1.19 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M8, ist die Grillhütte und die Zuwegung zum Teich zu entfernen. Die flachen Uferbereiche sind auszukoffern und die Wasserfläche zu vergrößern. Die Vegetationsentwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen.

1.20 Bei der Beleuchtung der Außenflächen, mit Ausnahme des Flugplatzes, sind insektenfreundliche Leuchtmitteln (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen und die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß, insbesondere außerhalb der Touristensaison, zu reduzieren.

1.21 Zur Vermeidung des Vogelschlags sind zusammenhängende Glasflächen einschließlich spiegelnder Fassadenelemente, transparenter Windschutzelemente, freistehender Glaswände, transparenter Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 % ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m² vorgesehen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Sondergebiete „Dünenbetrieb", „Dünenrestaurant", „Flugplatz" und "Lager Dünenbetrieb / Betriebshof"

2.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind zu mindestens 60% der geschlossenen Wandfläche mit einem Steinmaterial zu verblenden oder mit einer Holzverkleidung zu versehen. Für die farbliche Gestaltung von Außenwänden und der zugehörigen Außenbauteile (z. B. Fenster und Türen) dürfen nur sandfarbene Töne, gedeckte Braun-, Rot- und Grüntöne oder Holznatur verwendet werden.

2.2 Dächer sind als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit 10° - 35° Dachneigung zulässig.

2.3 Die Dächer sind in dunklen (gedeckten) Rot- oder Brauntönen, in Grau- oder Anthrazittönen zu decken oder als begrüntes Dach auszuführen.

2.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sondergebiet „Bungalowdorf"

2.5 Außenwände sind mit einer Holzverkleidung zu versehen.

2.6 Dächer sind als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit 15° - 25° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind in Grau- oder Anthrazittönen zu decken oder als begrüntes Dach auszuführen.

2.7 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sondergebiet „Ferienhäuser"

2.8 Außenwände sind mit einer Holzverkleidung zu versehen. An zwei Fassadenseiten sind Verglasungen zulässig.

2.9 Dächer sind als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit 15° - 25° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind in Grau- oder Anthrazittönen oder Holznatur zu decken oder als begrüntes Dach auszuführen.

3. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Schutzbereich UKW-Flugfunkfeuer

3.1 Innerhalb des Schutzbereiches um das Flugfunkfeuer (Radius 600 m) bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Bundesanstalt für Flugsicherung.

Innerhalb des Schutzbereiches ist die Verwendung von Baumaterialien mit elektrisierenden (z. B. Bleche aller Art) und lichtreflektierenden Eigenschaften unzulässig Große und harte Wand- und Flächenbildungen sind zu vermeiden.

Schutzbereich DGPS-Antennen

3.2 Bei den Funkortungsanlagen für das Funkortungssystem Differenz Global Positioning System (DGPS-Antennen) dürfen im Abstand von 25 m im Bereich der nördlichen Anlage und von 50 m im Sektor zwischen 175° und 250° im Bereich der südlichen Anlage um die Antennen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Schutzbereich Dünenober- und Unterfeuer

3.3 Im Lichtsektor des Dünenoberfeuers dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 4,88 m (gemessen ab Oberkante Dünenkaje) nicht überschreiten.

Im Bereich der Feuer sind mindestens folgende Räume von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten:

a. Am Oberfeuer ein Raum mit einem Radius von 25 m um das Oberfeuer herum oberhalb einer Höhe von 11,46 m über dem mittleren Tidehochwasser (MThw).
b. Zwischen Ober- und Unterfeuer der Raum oberhalb einer geneigten Trapezebene, die am Oberfeuer durch die Höhe von 11,46 m über MThw und am Unterfeuer durch die Höhe von 5,73 m über MThw verläuft. Die Breite der Fläche beträgt am Oberfeuer 50 m und am Unterfeuer 92,86 m.
c. In einem Bereich von 50 m beiderseits der Richtfeuerline und 500 m hinter dem Oberfeuer darf eine Bebauung mit selbstleuchtenden Flächen nur bis zu einer Höhe von 7,31 m über MThw zugelassen werden.

Richtfunktrasse

3.4 Im Bereich der Düne verläuft eine Richtfunkverbindung der Dataport, die als Anstalt öffentlichen Rechts Betreiber des digitale Funknetz Schleswig-Holstein ist. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten auf der Insel Helgoland (427126,34 / 6004167,01 (ETRS89), Antennenhöhe 106,70 m) und dem Festland in Garding (486277,71 / 6020540,42 (ETRS89), Antennenhöhe 84,00 m). Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Schutzabstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Höhenlage der Trasse liegt im Bereich der Düne zwischen 105 -106 m und verursacht keine Konflikte mit der Bebauung auf der Düne.

4. Hinweise

Geltungsbereich

4.1 Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplans Nr. 8 für die Düne vom 21.01.1998 überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

4.2 Die Gemeindegrenze der Gemeinde Helgoland ist gegenüber der Nordsee nicht rechtlich definiert. Dieser Bebauungsplan entfaltet seine Rechtskraft nur innerhalb des Gemeindegebietes.

Gestaltungssatzung der Gemeinde Helgoland

4.3 Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Helgoland über Werbeanlagen für das Gebiet der Gemeinde Helgoland einschließlich der Düne vom Dezember 2014.

Artenschutz

4.4 Die Düne ist Lebensraum der nach Anhang II der FFH-Richtlinie streng geschützten Kegelrobbe. Zum Schutz dieser Art insbesondere in der Wurf-, Säuge- und in Fellwechselzeit sind zur Einhaltung des Verbots nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jegliche Störungen dieser Tiere in den Monaten von Mitte November bis Anfang März unzulässig. Hierzu ist z. B. ein ausreichender Abstand zu den Tieren einzuhalten und darüber hinaus ein Aufscheuchen durch Aktivitäten zu Lande oder zu Wasser verboten.

Auffälligkeiten im Untergrund

4.5 Sollten im Zuge von Sondierungsarbeiten, Erdarbeiten und / oder bei Erschließungsarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Kampfmittel

4.6 Im gesamten Geltungsbereich können nach Luftbildauswertung noch Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche zu veranlassen.

Die gesamte Düne ist unterhalb eines Niveaus von 3,75 m sowie für die aufgeschütteten Wälle als Kampfmittelverdachtsfläche in die Flächenkategorie 2 gemäß der Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes) einzustufen: *„Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf."*

Bei Bodeneingriffen, die in die Sedimente unterhalb der Geländeoberkante von 3,75 m erfolgen, werden kampfmitteltechnische Arbeiten empfohlen. Art und Umfang der kampfmitteltechnischen Arbeiten sind dabei einzelfallbezogen zu ermitteln.

Luftverkehr

4.7 Der Geltungsbereich liegt im Schutzbereich nach § 18a LuftVG der Navigationsanlage Helgoland VORDME (DHE) (Flugplatz Düne). Bauten mit einer Höhe von über 20 m über Grund bedürfen einer gesonderten Beurteilung nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) durch die zuständige Luftfahrtbehörde.

Küstenschutz

4.8 Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

4.9 Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

4.10 Sofern die Errichtung oder wesentliche Änderung einer baulichen Anlage nicht bereits auf der Grundlage einer gesetzlichen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 LWG von den küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen befreit ist, so bedarf sie der Erteilung des Einvernehmens der unteren Küstenschutzbehörde nach § 82 Abs. 3 LWG im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben ist der jeweilige Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

4.11 Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen hinter Dünen (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) findet grundsätzlich keine Anwendung, sofern durch dauerhafte, bauliche Einrichtungen sichergestellt werden kann, dass eine fortschreitende Erosion des Dünengürtels ausgeschlossen ist. Anderweitige, auch organisatorische Maßnahmen, wie das Verbringen der gefährdeten Anlage im Falle einer Sturmflut, können ebenfalls zu einer positiven Bewertung im Rahmen der Einzelfallbetrachtung (§ 82 Abs. 3 LWG) führen.

4.12 Strände und Gewässer können im Rahmen des Gemeingebrauchs von jedermann betreten und genutzt werden. Das Recht kann aufgrund anderer rechtlicher Normen eingeschränkt sein.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis .... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.09.2022 bis 10.10.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt (Bekanntmachung vom 30.08.2022 bis 11.10.2022).

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am .... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter "www.helgoland.de" veröffentlicht. Zusätzlich haben die Planunterlagen vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ....ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Helgoland, den

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, den

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Helgoland, den

Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Helgoland, den

Bürgermeister

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

Helgoland, den

Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Helgoland über den Bebauungsplan Nr. 13 "Düne"

für das Gebiet der Düne

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 25.03.2024

ELBBERG STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de