

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	5. März 2015	10
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60/Wendstraße 39)

### A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 04.12.2014 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60/Wendstraße 39) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.12.2014 bis einschließlich 29.01.2015.

### B) STELLUNGNAHME

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

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

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

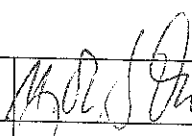
Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60/Wendstraße 39) und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60/Wendstraße 39), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60/Wendstraße 39) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	12.2.19
Büroleitender Beamter	12/2.19

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

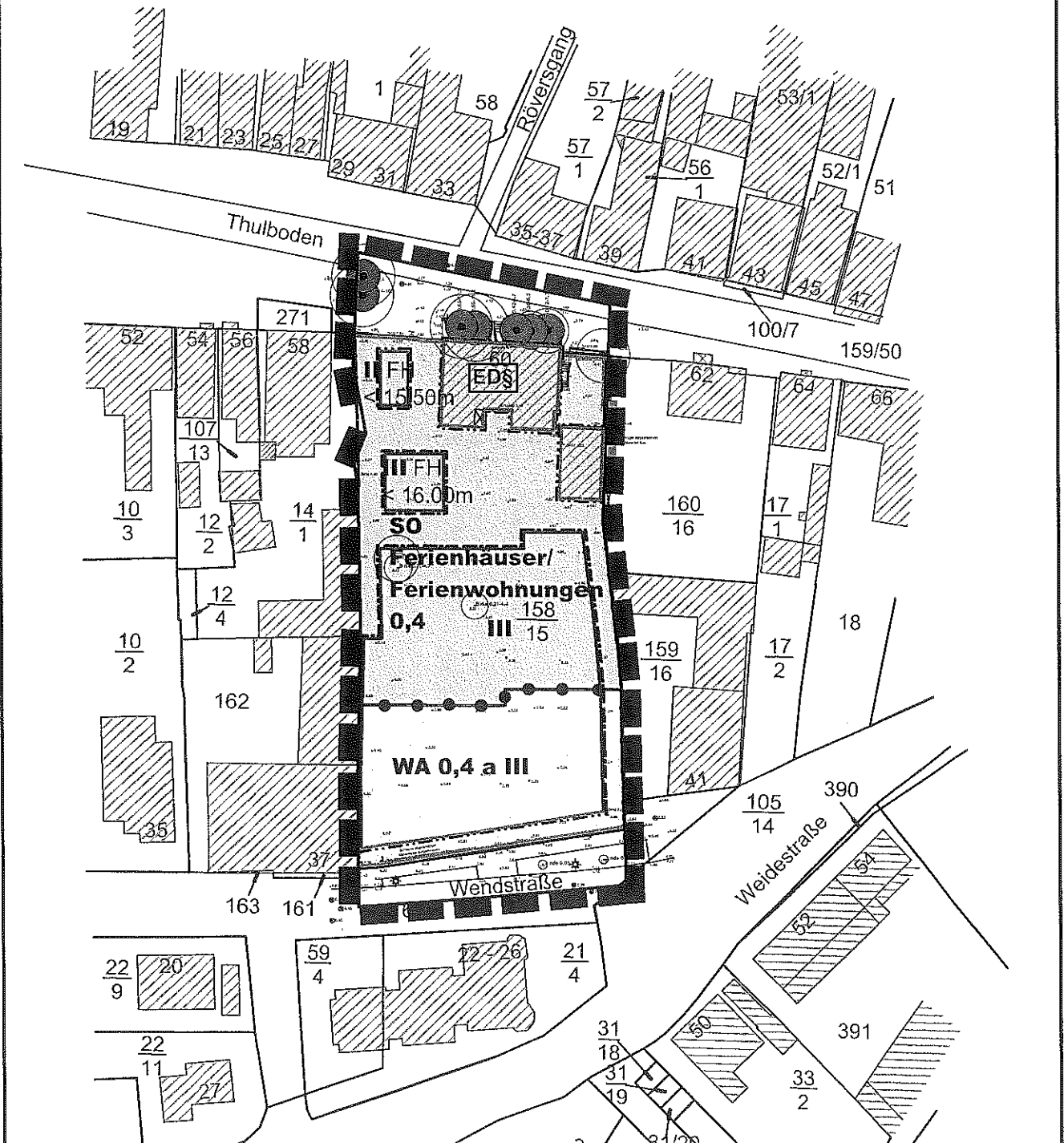
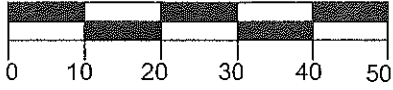
Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

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

# TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

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

#### **1 Der Ministerpräsident , Staatskanzlei – vom 04.02.2015/ 12.02.2015**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen, in dem ca. 0,43 ha großen Gebiet „Thulboden/Weidestraße/Wendstraße“ ca. 0,25 ha Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhäuser/Ferienwohnungen – sowie ca. 0,11 ha große allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

Geplant sind die Errichtung von ca. 11 Ferienhäusern mit ca. 13 Ferienwohnungen und von 22 Wohnungen sowie der Schaffung von ca. 6 Ferienwohnungen im baulichen Bestand.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2014 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 201; Amtsbl.-Schl.-H., S.719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Heiligenhafen.

Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 20.01.2015 bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

#### **Beschlussempfehlung**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### **2 Kreis Ostholstein – vom 20.01.2015/ 21.01.2015**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

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

**Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung Ihrer Belange:****2.1 Untere Denkmalschutzbehörde****2.1.1 Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung berührt:**

Ich weise darauf hin, dass sich innerhalb der räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches der Planung ein in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragenes Kulturdenkmal befindet. Hierbei handelt es sich um den eingeschossigen Fachwerkbreitbau Thulboden 60 mit übergiebeltem zweigeschossigen Zwerchhaus und spätbarocker Oberlichttür.

**2.1.2 Zur Planzeichnung:**

Veränderungen am Gebäude oder die Errichtung von Anlagen in dessen unmittelbarer Umgebung sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig (§ 7 (1) DSchG S.-H. vom 12.01.2012). Diese erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für eine bauliche Nutzung des Grundstücks in der durch die Planung vorgegebene Art und Weise im Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude ist zur Sicherung seiner Substanz mit einer Baulinie zu umfahren. Daran anschließend ist eine Überbauung denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die Ausweisung von überbaubaren Flächen südlich des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes kann aus denkmalrechtlicher Sicht nur mit einem gewissen Abstand zum Objekt erfolgen, frühestens südlich anschließend an das grenzständige Nebengebäude.

**2.1.3 Zur Begründung:**

In Abschnitt „3.4.4 Sonstige Regelungen“ wird erwähnt, dass das Fachwerkgebäude Thulboden 60 als Kulturdenkmal eingetragen ist. Hier ist als Rechtsgrundlage zu ergänzen, dass das Gebäude gemäß § 5 DSchG S.-H. in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Weiterhin ist richtig zu stellen, dass Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Eine alleinige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist hier nicht ausreichend.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in Kiel können gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. Es hat inzwischen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Die Planung wurde dementsprechend überarbeitet. Die Ausführungen in der Begründung werden korrigiert.*

**2.2 Naturschutz****2.2.1 Planung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 will die Stadt Heiligenhafen eine innerörtliche Grundstücksfläche, die zwischen den Straßen Thulboden und Wendstraße gelegen ist, im Sinne von § 13a BauGB entwickeln. Es ist geplant, im ehemaligen Gartenbereich insgesamt 11 Ferienhäuser sowie an der Wendstraße eine Wohnbebauung mit ca. 22 Wohnungen zu errichten. Mit Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist

ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Bei dem vorhandenen Wohnhaus Thulboden Nr. 60 handelt es sich einschließlich der angrenzenden Remise um ein eingetragenes Kulturdenkmal. An diesen beiden Gebäuden sollen Umbau und Modernisierungsarbeiten vorgenommen werden. Ein weiteres Nebengebäude, das in der Planzeichnung nicht dargestellt ist, wird abgerissen.

Es wird von Seiten der Kreisnaturschutzbehörde begrüßt, dass die großen ortsbildprägenden Laubbäume an der Straße Thulboden mit einem Erhaltungsgebot geschützt werden. Da es sich teilweise um ältere Bäume handelt, bitte ich zusätzlich eine Verpflichtung zur Nachpflanzung aufzunehmen, falls diese durch Sturmeywirkung oder andere Ereignisse verloren gehen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung wird eine Aussage zum Nachpflanzen aufgenommen, so dass die Baumsilhouette gewahrt bleibt. Eine Textfestsetzung erfolgt nicht, da aufgrund des engen Zusammenstehens der Bäume ein Nachpflanzen an gleicher Stelle ggf. nicht sinnvoll ist.*

Westlich des denkmalgeschützten Gebäudes gibt es einen kleinen Obstgarten, der die Lücke bis zur Grundstücksgrenze ausfüllt. Dieser Obstgarten steht in direkter Nachbarschaft zu dem historischen Wohnhaus. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, den Obstgarten nicht nur allein aus ökologischen Gründen (z. B. alte Obstsorten oder Lebensraum für Vögel und Insekten), sondern als Teil der ursprünglichen Gartenanlage zu erhalten.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht ein Schließen der Lücke in der Straßenfront sinnvoll.*

### 2.2.2 Artenschutz

Der Bebauungsplanes Nr. 87 eröffnet die Möglichkeit zum Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, zum Abriss eines Nebengebäudes sowie zur Errichtung von 11 Ferienhäuser und weiterer Wohnanlagen an der Wendstraße. Laut Begründung wurden keine Untersuchungen zum artenschutzrechtlichen Tötungsrisiko für Vögel und Fledermäuse nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Nach hiesiger Einschätzung besteht aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der Möglichkeit zum Abriss eines Nebengebäudes ein artenschutzrechtliches Tötungsrisiko insbesondere für Fledermäuse. Der fehlende Nachweis, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, steht einer rechtmäßigen Inkraftsetzung der Bauleitplanung entgegen. Die notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz bitte ich von einem qualifizierten Biologenbüro durchführen zu lassen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden beachtet. Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand wurde eine Gebäudeüberprüfung vorgenommen (Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015). Die Zusammenfassung führt u.a. Folgendes aus:*

„Da kein aktueller Fledermausbesatz und kein Winterquartierpotenzial bestehen und wenn der Abriss in der Winterquartierzeit (siehe oben) erfolgt, tritt das Tötungs- und Störungsverbot nach §44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht durch den geplanten Abriss und Renovierung der Gebäude nicht ein. Im Falle des Abrisses /Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit müsste kurz vor Beginn der Bauarbeiten eine erneute Untersuchung auf aktuellen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Das Gutshaus konnte noch nicht begangen werden. Hier muss vor Beginn der Renovierungsarbeiten auf jeden Fall eine Untersuchung auf Fledermausbesatz noch erfolgen.“

Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Bauzeiten dem geplanten Abriss/Renovierung des Schuppens und der Remise hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.“

Bei Beachtung der im Gutachten genannten Maßnahmen sind die Belange des Artenschutzes ausreichend beachtet.

## 2.3 Boden- und Gewässerschutz

### 2.3.1 Niederschlags- und Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das Abwasser (sowohl Regen- als auch Schmutzwasser) über die vorhandene Kanalisation abzuführen. Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet zu betrachten, ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit sog. normal verschmutzten Niederschlagswasser zu rechnen ist. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkantisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrads und der damit verbundenen erhöhten abzuleitenden Niederschlagswassermengen, ist zu prüfen, ob die vorhandene Kanalisation ausreichend dimensioniert ist oder eine Regenrückhaltung vor der Einleitung vorzusehen ist.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.*

## 2.4 Bauaufsicht einschließlich Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist innerhalb von 300 m zum Plangebiet nachzuweisen.

Auf die Erreichbarkeit rückwärtiger Gebäude bzw. Gebäudeteile durch die Feuerwehr, insbesondere bei abweichender Bauweise, wird besonders hingewiesen (§ 5 LBO).

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Ein Löschwassernachweis liegt bereits vor.*

## 2.5 Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gelangt.

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

### Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*

## 3 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein – vom 20.01.2015/ 20.01.2015

### 3.1 Folgende denkmalpflegerische Belange sind berührt:

Innerhalb der räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches der Planung befindet sich das im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene Kulturdenkmal Thulboden 60, ein Fachwerkbreitbau mit übergiebeltem zweigeschossigen Zwerchhaus und spätbarocker Oberlichttür. Veränderungen am Gebäude oder die Errichtung von Anlagen in dessen unmittelbarer Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 7 (1) DSchG S.-H. vom 12.01.2012) der Unteren Denkmalbehörde.

### 3.2 Folgende Bedenken werden geltend gemacht:

Das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude ist zur Sicherung seiner Substanz in der Planzeichnung mit einer Baulinie zu umfahren. Eine direkt an das Gebäude anschließende Bebauung oder eine Überbauung des anschließenden Grundstücksbereichs ist äußerst bedenklich und aus fachlicher Sicht wohl nicht genehmigungsfähig.

Eine Überbauung des Grundstücks südlich des Baudenkmals kann nur in einem gewissen Abstand erfolgen, sodass etwa die nördliche Hälfte des Flurstückes von einer Neubebauung frei bleiben sollte.

### Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden beachtet. Es hat inzwischen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Die Planung wurde dementsprechend überarbeitet.*

## 4 Stadt Oldenburg in Holstein – vom 07.01.2015/ 12.01.2015

Seitens der Stadt Oldenburg in Holstein werden zu o.a. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Einwendungen vorgebracht.

Erlaubt sei mir der Hinweis, dass m. E. die Gebietsbezeichnung der Bauleitplanung nicht hinreichend genau beschrieben scheint, da die angegebenen Straßen nicht nur das Plangebiet umschließen. Der Verlauf der Straßen erstreckt sich zum größten Teil nicht auf das Plangebiet.

### Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebietsbezeichnung wird konkretisiert in „Bereich Thulboden 60 / Wendstraße 39“.*



**5 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 14.01.2015/ 15.01.2015**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.

Folgendes bitten wir aber zu beachten:

Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Deutschland GmbH, Campingplätze, Ferienhäuser und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der DT Technik GmbH erforderlich.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6 Zweckverband Ostholstein – vom 22.01.2015/ 26.01.2015**

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

**Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Gas ist möglich.

**Wasserversorgung**

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

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

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

**Schmutzwasserentsorgung**

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

**Weitere Hinweise**

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

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.

Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kable, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/ 399 491 zur Verfügung.

Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Ein Löschwassernachweis liegt mit Datum vom 02.02.2015 bereits vor.*

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** nach § 13 Abs. 2 BauGB zum **Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

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

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 17.02.2015/ 17.02.2015**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

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

**Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:**

#### **1.1 Boden- und Gewässerschutz**

Da die Anregungen der Stellungnahme im Verfahren gem. § 4(2) im Januar nicht aufgegriffen worden sind, werden diese im Folgenden wiedergegeben.

##### **Gewässerschutz**

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, 11 Ferienhäuser mit ca. 13 Ferienwohnungen und eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen zu errichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden Anregungen beachtet werden.

##### **Niederschlags- und Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen, das Abwasser (sowohl Regen- als auch Schmutzwasser) über die vorhandene Kanalisation abzuführen.

Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet zu betrachten, ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit sog. normal verschmutzten Niederschlagswasser zu rechnen ist.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadloose Ableitung vorzusehen.

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrads und der damit verbundenen erhöhten abzuleitenden Niederschlagswassermengen, ist zu prüfen, ob die vorhandene Kanalisation ausreichend dimensioniert ist oder eine Regenrückhaltung vor der Einleitung vorzusehen ist.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.*

### **Bodenschutz**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

**Altablagerungen:** sind nicht bekannt.      **Altstandorte:** sind nicht bekannt.

### **Abfall:**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### **Beschlussempfehlung**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **1.2 Naturschutz**

Ich verweise auf die UNB-Stellungnahme vom 19. Januar diesen Jahres. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird bedauert, dass der kleine Obstgarten, bei dem es sich wahrscheinlich um einen Teil der ursprünglichen Gartenanlage handelt, weiterhin überbaut werden darf. Da Obstgärten leider nicht zu den geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG zählen, wird von hiesiger Seite erneut angeregt, auf eine maximale Grundstücksbebauung zu verzichten, und den Obstgarten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“ auszuweisen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht ein Schließen der Lücke in der Straßenfront sinnvoll.*

### **Artenschutz**

Die UNB hat in ihrer Stellungnahme vom 19. Jan. 2015 auf die Notwendigkeit einer Untersuchung zum artenschutzrechtlichen Tötungsrisiko für Vögel und Fledermäuse im Sinne von § 44 BNatSchG hingewiesen. Die nunmehr vorgelegte Gebäudeüberprüfung bezieht sich ausschließlich auf Fledermäuse, wobei die Untersuchung nur im Bereich der Remise sowie in dem besagten Schuppen erfolgen konnte. Eine Überprüfung des Gutshauses ist unbegründet unterblieben.

Da die notwendige artenschutzrechtliche Nachuntersuchung im Gutshaus mit Hinweis auf § 9 BauGB nicht als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden kann, besteht die UNB auf eine Überprüfung des Gutshauses vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Übernahme von Textpassage aus der Untersuchung in die Begründung des B-Planes Nr. 87 erwirkt keine rechtliche Verpflichtung.

Die Prüfung, ob durch das geplante Vorhaben (Abriss und Renovierung von Altbäuden) das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 BNatSchG für Arten der Fledermäuse eintreten könnte sowie ob Brut, Wohn- und Zufluchtsstätten von diesen Arten beeinträchtigt werden, ist nicht abschließend erfolgt.

Sollte es bei dem durchgeführten Umfang der Fledermausuntersuchung bleiben, liegt nach hiesiger Einschätzung ein Rechtsverstoß gegen besondere artenschutzrechtliche Bestimmungen vor (§§ 44-46 BNatSchG). Ich bitte die Untersuchung des Gutshauses nachzuholen.

### **Beschlussempfehlung**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baudurchführung beachtet. Das Gutshaus ist derzeit bewohnt. Die Modernisierungsarbeiten werden nicht kurzfristig erfolgen sondern erst dann, wenn das Gebäude frei ist. Bereits heute sind im Rahmen des § 34 BauGB unter Beachtung des Denkmalschutzes Renovierungen der Bausubstanz möglich und zulässig. Dabei sind die Vorschriften zum Artenschutz von den Bauherren zu beachten. Eine vollständige Erfassung aller artenschutzrechtlich relevanten Tierarten in der vorhandenen Bebauung ist im Rahmen der Bauleitplanung als Angebotsplanung nicht erforderlich, zumal keine konkreten Zeitvorstellungen für Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz bestehen. In Ziffer 9.2 des Verfahrenserlasses ist ausgeführt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vor allem bei der Verwirklichung von Vorhaben anwendbar sind. Vor Beginn der Renovierungsarbeiten wird eine Begehung erfolgen; sich daraus ergebende Maßnahmen werden beachtet.*

### **1.3 Denkmalschutz**

Ich weise darauf hin, dass sich innerhalb der räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches der Planung ein in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragenes Kulturdenkmal befindet. Hierbei handelt es sich um den eingeschossigen Fachwerkbreitbau Thulboden 60 mit Übergiebeltem zweigeschossigen Zwerchhaus und spätbarocker Oberlichttür. Östlich hiervon und von der Straße Am Thulboden zurückgesetzt, befindet sich ein grenzständiges Wirtschaftsgebäude des 19. Jahrhunderts, das ebenfalls als Denkmalwert eingestuft wird.

### **Planzeichnung**

Ich weise darauf hin, dass seit Beginn des Jahres 2015 ein novelliertes Denkmalschutzgesetz anzuwenden ist. Demgemäß ist die „Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig (§ 12 (1) DSchG S.-H. vom 30.12.2014). Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Baufeld direkt südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudes ist auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren.

### **Beschlussempfehlung**

*Die Hinweise werden beachtet. Das Baufenster südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudes ist mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.*

Die dem Denkmalschutz unterliegenden bzw. aus denkmalpflegerischer Sicht zu erhaltenden Gebäude wurden zur Sicherung ihrer Substanz mit einer Baulinie umfahren. Das wird aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt.

### **Beschlussempfehlung**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Im Textteil ist unter Punkt 3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“ Absatz 3 ersatzlos zu streichen. Im Bereich der dem Denkmalschutz unterliegenden und mit Baulinien festgesetzten Gebäude sind Vor- und Rücksprünge denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

**Beschlussempfehlung**

*Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung wird klargestellt. Die Zulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen bezieht sich nicht auf die denkmalgeschützten Gebäude.*

Meine o. a. Stellungnahme ist in die Gesamtstellungnahme des Kreises Ostholstein als Träger Öffentlicher Belange zu übernehmen.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in Kiel können gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.

**Beschlussempfehlung**

*Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**1.4 Bauordnung einschließlich Brandschutz**

Da die Abwägung zum Vorverfahren nicht vorliegt, verweise ich auf meine Stellungnahme zum Vorverfahren, die weiterhin gilt.

**Stellungnahme vom 20.01.2015**

Die Löschwasserversorgung ist innerhalb von 300 m zum Plangebiet nachzuweisen.

Auf die Erreichbarkeit rückwärtiger Gebäude bzw. Gebäudeteile durch die Feuerwehr, insbesondere bei abweichender Bauweise, wird besonders hingewiesen (§ 5 LBO).

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Ein Löschwassernachweis liegt bereits vor.*

**1.5 Allgemeines**

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.

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

**Beschlussempfehlung**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*

**2 Keine Anregungen haben vorgebracht**

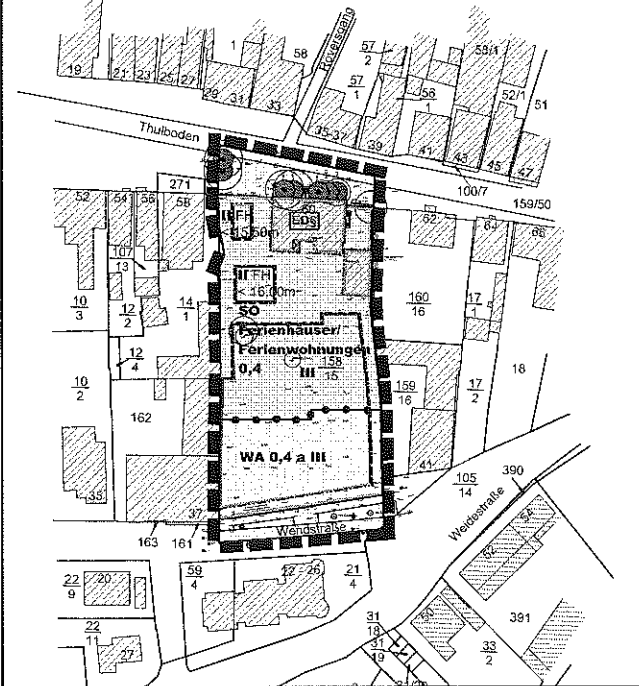
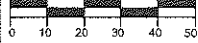
1. Landesamt für Denkmalpflege  
Schleswig-Holstein

- vom 03.02.2015/ 03.02.2015

# BEBAUUNGSPLAN NR. 87 DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN  
FERIENHÄUSER/FERIENWOHNUNGEN

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
**FH** FIRSHÖHE ÜBER NORMALNULL ALS HÖCHSTMASS

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE  
 BAUGRENZE  
 BAULINIE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO  
 EINGETRAGENES KULTURDENKMAL

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN  
**262** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
**529** HÖHENPUNKTE

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 SO-GEBIET, DASS DER ERHOLUNG DIENT -FERIENHÄUSER/FERIENWOHNUNGEN (§ 10 BauNVO)

Das festgesetzte SO-Gebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen sowie von Anlagen für die Verwaltung und Versorgung der Ferienhäuser/Ferienwohnungen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Verwaltungs- und Versorgungsanlagen
- Bahnerbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes
- Stellplätze

#### 1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

- (1) Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- (2) Im WA-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone um max. 25% zulässig.

##### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

##### 3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise ist einseitige Grenzbebauung zulässig.

##### 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

- (1) Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Terrassen und Balkone mit direkter Ausrichtung zur Straße Thulboden sind unzulässig.
- (3) Von der festgesetzten Baulinie zur Wendstraße sind Vor- und Rücksprünge im Umfang von max. 3 m auf den Baugrundstücken zulässig.

### HINWEIS:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen ist zu beachten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Trenskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.h.de.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich Thulboden 60 / Wendstraße 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

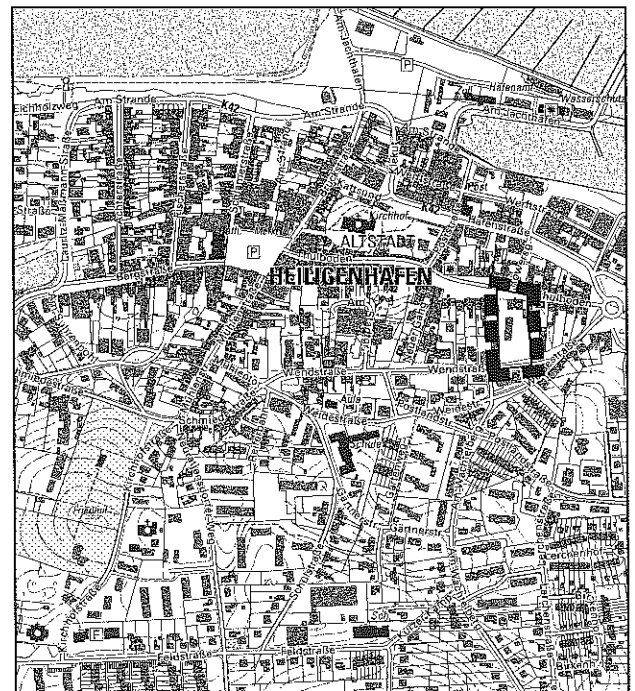
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am .....
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -
7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg i. H., den..... Siegel (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. 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, Einscheidungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87

für den Bereich Thulboden 60 / Wendstraße 39

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 18. Februar 2015



# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87**

### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DEN BEREICH THULBODEN 60 / WENDSTRASSE 39**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

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

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



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Gasversorgung	9
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	9
4.4	Müllentsorgung	9
4.5	Löschwasserversorgung	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1	Bodenschutz	9
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **ANLAGE**

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
2. Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich Thulboden 60 / Wendstraße 39

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Grundstück Thulboden Nr. 60 (Flurstück 158/15) besteht die Absicht, die unbebauten Gartenbrachen einer Wiedernutzung zuzuführen. Es sind dort ca. 11 Ferienhäuser mit ca. 13 Ferienwohnungen und an der Wendstraße eine Wohnbebauung mit ca. 22 Wohnungen geplant. Die vorhandenen Gebäude Thulboden Nr. 60 (Wohnhaus und Remise) sollen modernisiert und umgebaut werden. Dort können insgesamt noch einmal ca. 6 Ferienwohnungen im Bestand entstehen. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt das Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Durch das Vorhaben ist für das Quartier Thulboden/Wendstraße eine deutliche Aufwertung zu erwarten. Die ungepflegten Gartenbrachen führen hier derzeit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, die mit der Planung beseitigt wird. Zudem wird mit der zentrumsnahen Lage der geplanten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen eine weitere Belebung der Innenstadt einhergehen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt der Stadt Heiligenhafen hat am 20.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Landschaftsplan weist Baufläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen zwischen Thulboden und Wendstraße. Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist in der Denkmalkartei als eingetragenes Kulturdenkmal eingestuft. Die rückwärtigen Bereiche bis zur Wendstraße stellen sich als Gartenbrache dar. Entlang Thulboden sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung sowie innerstädtischem Kleingewerbe umgeben.

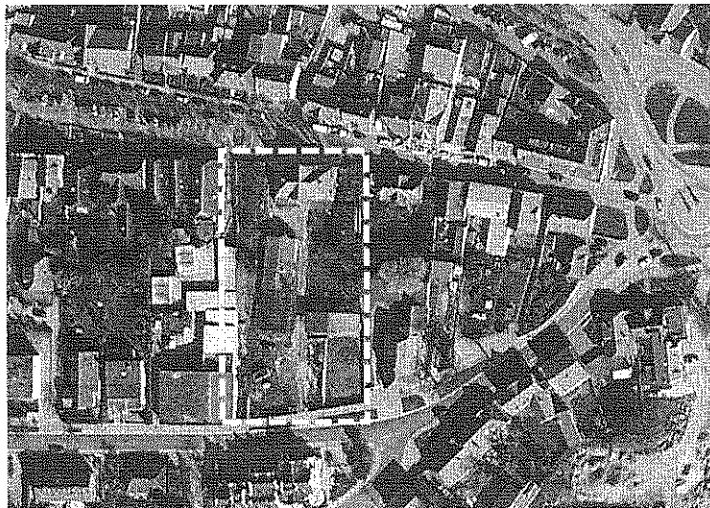


Abb.: Kreis Ostholstein

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 2.460 m <sup>2</sup>	56 %
WA-Gebiet:	ca. 1.110 m <sup>2</sup>	25 %
Verkehrsfläche	ca. 790 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 4.360 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah. Immissionen werden von den geplanten Ferienhäusern nicht ausgehen. Ebenso befinden sich keine emittierenden Betriebe in der Nachbarschaft, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten.

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

Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand wurde eine Gebäudeüberprüfung vorgenommen (Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015). Die Zusammenfassung führt u.a. Folgendes aus:

*„Da kein aktueller Fledermausbesatz und kein Winterquartierpotenzial bestehen und wenn der Abriss in der Winterquartierzeit (siehe oben) erfolgt, tritt das Tötungs- und Störungsverbot nach §44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht durch den geplanten Abriss und Renovierung der Gebäude nicht ein. Im Falle des Abrisses (Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit müsste kurz vor Beginn der Bauarbeiten eine erneute Untersuchung auf aktuellen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Das Gutshaus konnte noch nicht begangen werden. Hier muss vor Beginn der Renovierungsarbeiten auf jeden Fall eine Untersuchung auf Fledermausbesatz noch erfolgen.“*

*Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Bauzeiten dem geplanten Abriss/Renovierung des Schuppens und der Remise hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.“*

Die Stadt Heiligenhafen geht davon aus, dass bei Beachtung der im Gutachten genannten Maßnahmen die Belange des Artenschutzes ausreichend beachtet sind.

### 3.3 Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine kleinteilige zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einzelnen Ferienhäusern, aber auch Hausgruppen vor. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.



Abb.: Bebauungskonzept

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der Wendstraße als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dort sollen Wohnungen entstehen. Für die geplanten Ferienhäuser wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen werden detailliert beschrieben. So sind neben Ferienwohnungen/Ferienhäusern mit zugehörigen Verwaltungseinrichtungen auch Gastronomie zur Versorgung des Gebietes sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Die gewünschte touristischen Zwecken dienende Vielfalt kann damit sichergestellt werden.

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

Zur Unterbringung des gewünschten Bauvolumens werden Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen der BauNVO für WA-Gebiete bzw. Ferienhausgebiete werden in Bezug auf die Grundflächenzahl damit erreicht. Zur Unterbringung der Tiefgarage wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen und Balkone dürfen im WA-Gebiet die festgesetzte GRZ um 25 % überschreiten. In Anbetracht der umliegenden Bebauung im innerstädtischen Bereich, die tlw. deutlich höhere Versiegelungsraten aufweist, wird diese Verdichtung als vertretbar angesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Neubebauung mit drei Vollgeschossen, in Nachbarschaft zum Denkmal mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die denkmalgeschützte Bebauung ist als Baukörper festgesetzt.

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

Die festgesetzte Baulinie zur Wendstraße nimmt die straßennahe Platzierung der Baukörper in der Nachbarschaft auf. Um den gewünschten gegliederten Baukörper realisieren zu können, sind dort Vor- und Rücksprünge zugelassen.

Die denkmalgeschützte Bebauung Thulboden 60 wird mit Baulinien umgrenzt. Die nächstgelegene Neubebauung wird mit einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Belange des Denkmalschutzes werden so gewahrt.

Im Übrigen wird die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone der Neubebauung sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Regelungen**

Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist gemäß § 5 DSchG in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und nachrichtlich gekennzeichnet. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die vorhandene Garten- und Umfassungsmauer wird erhalten.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über Thulboden und Wendstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

## **3.6 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der engen innerstädtischen Lage des Grundstücks gering. Große Laubbäume entlang der Straße Thulboden werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Bei Abgang werden Nachpflanzungen vorgesehen.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.6.2 Artenschutz**

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

Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand wurde eine Gebäudeüberprüfung vorgenommen (Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015). das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„Die Untersuchung des Schuppens und der Remise auf dem Grundstück Thulboden 60 in Heiligenhafen erbrachte als Ergebnis keinen aktuellen Besatz durch Fledermäuse sowie kein Potenzial für Winterquartiere oder größere Sommerquartiere. Es besteht jedoch Tagesquartierpotenzial. Es ist somit höchstens von Quartieren einzelner Individuen (Tagesquartiere) auszugehen, die derzeit jedoch nicht besetzt sind. Im Falle des Abrisses/Renovierung müssen für diesen Verlust keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da potenzielle Tagesquartiere einzelner Individuen in diesem Fall nicht als ausgleichspflichtig gelten, da die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte trotz Verlust dieser Tagesquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Wenn der Abriss/Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit (Dezember und Januar, siehe auch: Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang) stattfindet, könnten einzelne Fledermausindividuen betroffen sein. Ende der Winterquartierzeit ist auch wetterabhängig. So kann davon ausgegangen werden, dass bei anhaltenden kalten Wetterbedingungen (mit Minusgraden in den Nächten) kein Neubesatz der Gebäude durch Fledermäuse einsetzt. Sollten sich die Wetterbedingungen dahingehend ändern, dass ein Fledermausbesatz nicht mehr ausgeschlossen werden kann, so müssten die Gebäude vor Abriss/Renovierung erneut gutachterlicherseits kontrolliert werden, um ein mögliches Tötungsverbot einzuhalten.*

*Da kein aktueller Fledermausbesatz und kein Winterquartierpotenzial bestehen und wenn der Abriss in der Winterquartierzeit (siehe oben) erfolgt, tritt das Tötungs- und Störungsverbot nach §44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht durch den geplanten Abriss und Renovierung der Gebäude nicht ein. Im Falle des Abrisses/Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit müsste kurz vor Beginn der Bauarbeiten eine erneute Untersuchung auf aktuellen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Das Gutshaus konnte noch nicht begangen werden. Hier muss vor Beginn der Renovierungsarbeiten auf jeden Fall eine Untersuchung auf Fledermausbesatz noch erfolgen.*

*Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Bauzeiten dem geplanten Abriss/Renovierung des Schuppens und der Remise hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Folglich kommt es durch den geplanten Abriss/Renovierung bei Einhaltung oben genannter Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht nicht zum Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG. Vor Beginn der Renovierungsarbeiten am Gutshaus müsste noch eine Kontrolle des Gebäudes auf Fledermausbesatz erfolgen.“*

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen sind die Belange des Artenschutzes ausreichend gewahrt.

Große Laubbäume werden mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

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



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

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

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

## **6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

## **7 Billigung der Begründung**

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

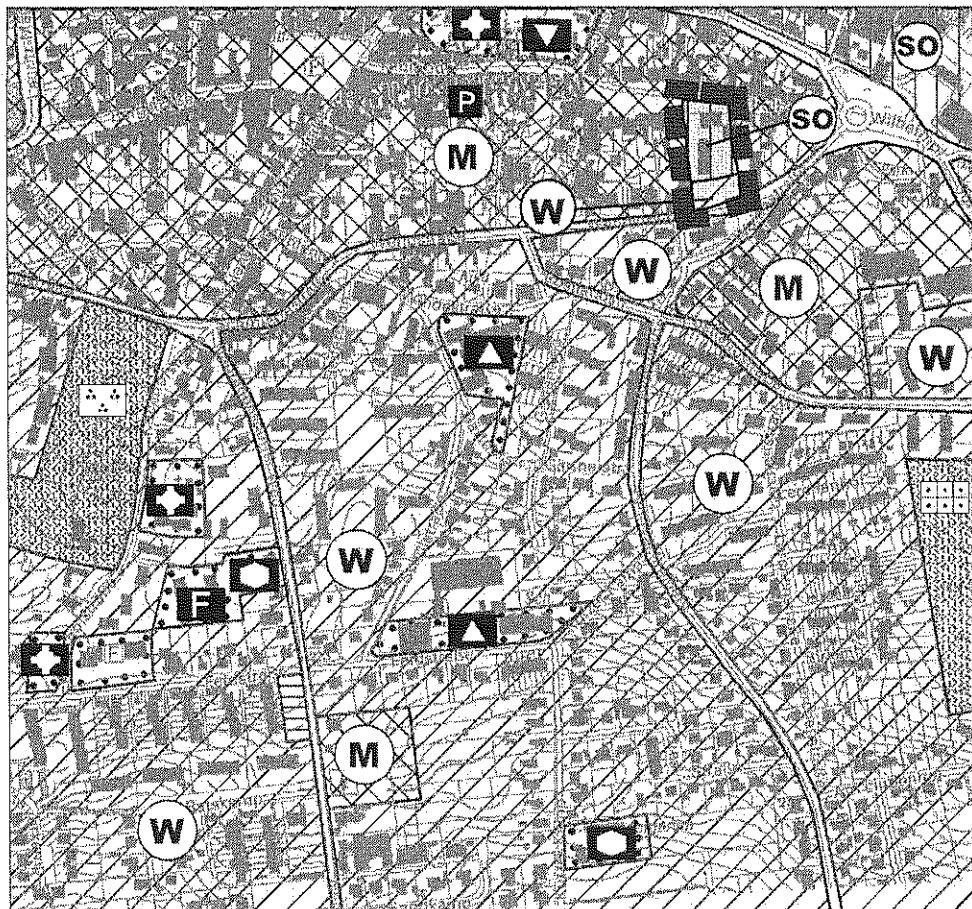
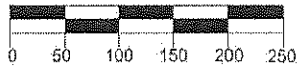
Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am ..... rechtskräftig geworden.

# 38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet Thulboden, Weidestraße, Wendstraße nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche und Sondergebiet Ferienhäuser/Ferienwohnungen.

Heiligenhafen, den .....

Stadt Heiligenhafen  
- Der Bürgermeister -

Siegel