

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>	<b>24. 09. 2015</b>	

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

## **Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (östl. Bergstraße/südl. Höhenweg)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 25.06.2015 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (östl. Bergstraße/südl. Höhenweg) zur Verkaufsflächenerweiterung der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2015 bis einschließlich 11.08.2015 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahme bis zum 21.08.2015 vorzubringen.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die in den beiden vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und - wie auch die Planzeichnung und die Begründung - dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

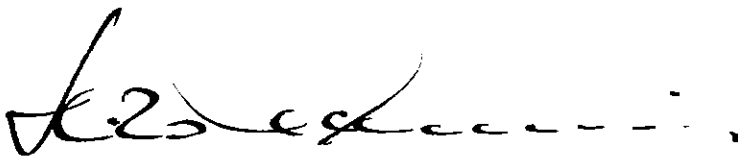
### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Stadt kostenfrei hält.

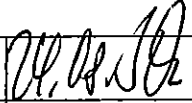
## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (östl. Bergstraße/südl. Höhenweg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (östl. Bergstraße/südl. Höhenweg) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	22.01.07
Büroleitender Beamter	Dr.

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

### 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.

# Stadt Heiligenhafen

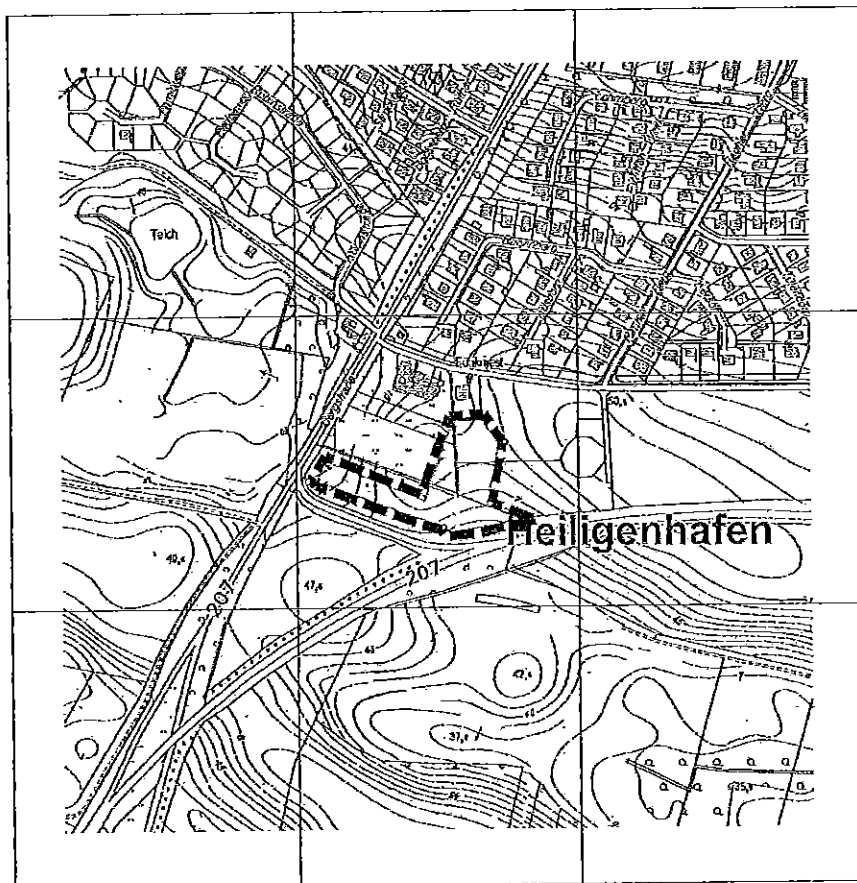
Kreis Ostholstein

## Flächennutzungsplan, 41. Änderung Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung

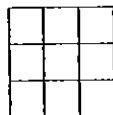
Gebiet: Östlich Bergstraße, südlich Höhenweg

### Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, SEA 10.09.2015



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

---

## **I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren**

### **A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme**

---

AG 29 -

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes S-H

Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Ortsgruppe Heiligenhafen

Schleswig-Holstein Netz AG

Zweckverband Ostholstein

---

### **B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen**

---

IHK zu Lübeck, 19.08.2015

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 05.08.2015

Deutsche Telekom AG Niederlassung Heide, 12.08.2015

---

### **C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen**

---

Archäologisches Landesamt, 29.07.2015  
berücksichtigt, siehe 7. Archäologie

Handwerkskammer Lübeck, 29.07.2015  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek, 04.08.2015  
berücksichtigt, siehe 4. Immissionen

Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau  
berücksichtigt, siehe 2. Natur und Landschaft  
ilw. berücksichtigt, siehe 3. Bodenschutz  
berücksichtigt, siehe 4. Immissionen  
berücksichtigt, siehe 6. Wasserwirtschaft  
berücksichtigt, siehe 8. Brandschutz

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 07.08.2015  
berücksichtigt, siehe 5. Verkehr

---

#### **D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

---

Amt Oldenburg-Land für die Gemeinden Großenbrode und Gremersdorf, ohne  
Stellungnahme

---

## **II. Abwägung**

### **1. Anregungen und Hinweise zum Städtebau**

#### **1.1. Verkaufsf lächen, Werbepylon, Planwerk**

Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung  
genommen:

Die Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den raumordnerischen Ziel-  
vorstellungen und dem von der CIMA für die Stadt Heiligenhafen erarbeiteten Stadt-  
Entwicklungskonzept sollte bezüglich der Verkaufsf lächen mit der  
Landesplanungsbehörde abgestimmt werden.

In der Begründung ist die Notwendigkeit für die freistehende 22 m hohe  
Werbeanlage darzulegen; es ist fragwürdig, ob sie für ein Nahversorgungszentrum  
erforderlich ist. Es ist viel wahrscheinlicher, dass die Werbeanlage auf den Verkehr  
auf der Bundesautobahn ausgerichtet ist und es sich damit nicht mehr um ein  
Nahversorgungszentrum handelt. Auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt sich die  
Werbeanlage in einer Höhe von 22 m negativ aus.

Für die Gemeinschaftsstellplätze sind die Begünstigten anzugeben.

Der auslegungsreife Entwurf eines Bebauungsplanes sollte nicht nur materiell-  
rechtlichen sondern auch formalrechtlichen Anforderungen entsprechen, da im  
Streitfall über die Gültigkeit eines Bebauungsplanes ein Bebauungsplan oftmals aus  
formalen Gründen für unwirksam erklärt wird (z.B. Ausfertigungsvermerk). Damit  
vermeidbare Rechtsunsicherheiten mitgeteilt werden können, wird schon für die  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ein Entwurf des  
Bebauungsplanes für erforderlich gehalten, der dem endgültigen Satzungs exemplar  
entspricht.

---

### Abwägung

---

Die Hinweise des Kreises zur Festlegung der Verkaufsflächen werden beachtet. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen wird mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt und entsprechend begrenzt.

Die Anregung zum vorgesehenen Werbepylon wird teilweise berücksichtigt. Der Standort dient auch dem angrenzenden ländlichen Raum und Nutzern der Autobahn für ihren Einkauf. Der Standort wird verschoben, um die Störwirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Hinweise zu den Begünstigten der Gemeinschaftsstellplätze und zum vollständigen Planwerk werden berücksichtigt.

---

### 1.2. Handwerksbetriebe

#### Handwerkskammer Lübeck,

Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen wird mitgeteilt, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet

### Abwägung

---

Die Anregung wird berücksichtigt. Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht ansässig und sind im Sondergebiet auch nicht vorgesehen. werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

---

## 2. Anregungen und Hinweise zu Natur und Landschaft

Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

### 2.1. Vorbemerkungen

Mit der Planänderung wird eine Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte am südlichen Ortseingang von Heiligenhafen vorbereitet und die wohnörtnahe Grundversorgung der Anwohner im Südwesten der Stadt verbessert. Der heutige Aldi-Markt soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm ersetzt werden. Für den Edeka-Markt ist eine Erweiterung um 500 qm vorgesehen. Außerdem wird das Stellplatzangebot erheblich vergrößert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kiesgrubengelände. Diese ursprünglich hochwertigen Biotopflächen sind durch die Baumaßnahmen der Vergangenheit fast völlig verloren gegangen. Lediglich im Süden und Osten des

Sondergebietes sind kleinere Bereiche der ehemaligen Abbauflächen erhalten geblieben, die heute aber stark ruderalisiert und verbuscht sind.

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind die verbliebenen Biotopflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Ausgleichsflächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Es ist eine durchgängige lineare frei wachsende Gehölzstruktur von mind. 145 m Länge anzulegen.

Zudem erfolgten die Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit dem Ziel einer naturnahen Waldrandgestaltung sowie die Neuanlage eines Knicks auf einer Länge von 145 m. Diese beiden Vorhaben sowie weitere Kompensationsmaßnahmen (siehe Begründung B-Plan Nr. 50, 1.Änd.) sind nach hiesiger Kenntnis nicht zur Ausführung gekommen.

Nach dem vorgelegten Planungskonzept wird das Sondergebiet nach Süden und Osten in die angrenzenden Sukzessions- und Waldfläche erweitert. Damit entfällt ein Großteil der Kompensationsflächen, die in der Planzeichnung zur 1. Änd. des B-Plan Nr. 50 als zu erhalten festgesetzt sind.

### **Abwägung**

---

Die Planungsziele und Planinhalte sind zutreffend wiedergegeben worden.

---

### **2.2. Artenschutz**

Welchen naturschutzrechtlichen Schutzstatus die Kompensationsflächen aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 heute haben und inwieweit artenschutzrechtliche Belange auf diesen Flächen möglicherweise betroffen sind, ist durch eine floristische und faunistische Biotopkartierung nachzuweisen. Hierdurch können Verstöße gegen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz von vornherein ausgeschlossen werden. Grundlage dieser Kartierung ist die damalige Potentialabschätzung die zur 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 erstellt wurde. Um verwertbare Daten zu erhalten, ist die Kartierung in den kommenden Wochen bis Ende September oder im Frühsommer 2016 durchzuführen. Eine alleinige Potentialabschätzung ist aufgrund der aktuellen artenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der naturnahen Entwicklung der Maßnahmenflächen (Sukzession) nicht mehr zu vertreten.

### **Abwägung**

---

Die Anregungen zur floristischen und faunistischen Biotopkartierung werden beachtet. In der Begründung werden die Aussagen zum Artenschutz ergänzt.

---

### 2.3. Umweltbericht

Die Stadt hat gemäß § 2 a BauGB im weiteren Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen, aus der sich die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung ergeben. Darüber hinaus sind in einem gesonderten Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

#### Abwägung

---

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Konzeptbeschreibung abgegebenen Hinweise zum Umweltbericht werden beachtet. Die Aussagen werden in der Entwurfsfassung der Bauleitplanung entsprechend abgearbeitet.

---

### 2.4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Bei der baulichen Erweiterung der beiden Einkaufsmärkte handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf der Grundlage des Erlasses vom 9. Dez. 2013 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) auszugleichen sind. Für die überplanten Kompensationsflächen (Maßnahmenflächen) ist mit Hinweis auf die Aussagen in der Begründung zur 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 zum Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine angemessene Ersatzfläche im Verhältnis von 1: 2 nachzuweisen. Handelt es sich ggf. um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, so erhöht sich das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis um 0,5 auf 1: 2,5.

#### Abwägung

---

Die Hinweise zum Ausgleichserfordernis werden beachtet. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen. In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen.

---

### 2.5. Geschützter Knick

Eine Genehmigung gemäß § 21 (3) LNatSchG zur erneuten Verlegung des Ersatzknicks an die östliche Grenze des neuen Plangebietes wird in Aussicht gestellt, sofern sich die Gesamtlänge des Ersatzknicks von 145 m nicht verringert. Der Knickwall ist wie heute üblich in einer Grundbreite von 3,50 m, in einer Höhe von 1,25 m und mit einer Kronenbreite von 1,50 m anzulegen. Die Knickbepflanzung erfolgt 3-reihig, wobei der Reihenabstand 0,75 m beträgt und innerhalb der Reihen ein Gehölzabstand von 1,00 m zu berücksichtigen ist. Je angefangene 20 m Knicklänge wird ein großkroniger Laubbaum als Überhälter gepflanzt. Die Knickneuanlage ist in den ersten Jahren durch einen ca. 1,50 m hohen Schutzzaun, wie er im Forstbereich üblich ist, gegen Wildverbiss zu schützen.



---

Der Ersatzknick ist so anzulegen, dass eine landschaftstypische Entwicklung dauerhaft gewährleistet bleibt. Einer Knickanlage innerhalb der Sukzessionsflächen wird nicht zugestimmt, da bei einer natürlichen Flächenentwicklung mit Baum- und Strauchaufwuchs, der eigentliche Knick auf Dauer nicht mehr wahrgenommen wird. Es bestehen keine Bedenken, die zukünftige Ausgleichsfläche gegenüber anderen Nutzungen, z. B. Ackerflächen, mit dem geplanten Ersatzknick abzugrenzen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise zur notwendigen Knickinanspruchnahme und zum Knickersatz werden berücksichtigt. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan werden die notwendigen Maßnahmen ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen. In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen.

---

### **2.6. Waldumwandlung / Waldumbau**

Durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes in östliche Richtung wird die angrenzende Waldfläche erneut verkleinert. Dies wird von Seiten der Naturschutzbehörde bedauert, da die Stadt Heiligenhafen nur über wenige Waldflächen verfügt und diese in der Vergangenheit durch bauliche Maßnahmen tlw. erheblich reduziert wurden (siehe Steinwarder). Für einen erneuten Eingriff in die nach Landeswaldgesetz zu wertenden Waldfläche, ist bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Bei der geplanten Waldumwandlung auf der mit dem Index 1 belegte Maßnahmenfläche, siehe Planzeichnung 1. Änd. des B-Planes Nr. 55, ist ebenso zu verfahren. Hier soll durch Vereinzelung der Großbäume sowie durch Unterpflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern eine naturnahe Waldrandsituation geschaffen werden. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme kann dieser Eingriff in den Waldbestand nicht anerkannt werden.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise zur notwendigen Waldinanspruchnahme zur Waldumwandlung und zum Waldersatz werden berücksichtigt. Im Zuge der Bauleitplanung wurden alternative Lösungen überprüft, um die Waldinanspruchnahme zu minimieren. Aufgrund der beengten Lage des Vorhabengrundstückes und der Restriktionen der straßenrechtlichen Erfordernisse, ist die Waldumwandlung für die Realisierung des Vorhabens zwingend notwendig. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan werden die angeregten Maßnahmen bewertet und in den Bebauungsplan übernommen. In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen.

---

## 2.7. Anregungen

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzumerken, ob eine bauliche Erweiterung einzig und allein in Richtung Autobahnausfahrt nicht ausreichend wäre. Dabei könnte die südliche Maßnahmenfläche (Sukzessionsfläche) vollständig entfallen, bzw. wie entlang der westlichen Grenze zur Kreisstraße, durch einen Grünstreifen ersetzt werden. Die östliche Sukzessionsfläche könnte so in ihrem jetzigen Bestand erhalten werden (Eingriffsminimierung).

Aus naturschutzfachlicher Sicht würde sich die östlich angrenzende Ackerfläche zwischen Autobahn und Höhenweg als mögliche Kompensationsfläche anbieten. Durch Abschieben des Oberbodens wäre es möglich, hier einen nährstoffarmen Vegetationsstandort auszubilden, der mit der ursprünglichen Kiesabbaufäche vergleichbar ist.

Die textliche Festsetzung aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50, wonach die Stellplatzanlagen sowie der Grünstreifen zur Straße mit Einzelbäumen zu bepflanzen sind, bitte ich beizubehalten.

Da nach der Begründung die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bislang noch nicht in Gänze umgesetzt wurden, sollte die Stadt mit dem Investor vor Rechtskraft dieser 2. Änderung verbindliche Sicherungsmaßnahmen vereinbaren, die eine Realisierung der nunmehr beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen.

## Abwägung

---

Die Anregung zur Nichtinanspruchnahme der östlichen Sukzessionsflächen kann nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurden alternative Lösungen überprüft, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Aufgrund der beengten Lage des Vorhabengrundstückes und der Restriktionen der straßenrechtlichen Erfordernisse, ist die Inanspruchnahme der Sukzessionsfläche für die Realisierung des Vorhabens zwingend notwendig. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan werden die angeregten Maßnahmen bewertet und in den Bebauungsplan übernommen.

Die Regelung zu Einzelbäumen auf der Stellplatzanlage wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Regelungen zum Grünstreifen werden berücksichtigt. Es wird eine entsprechende Festsetzung in das Planwerk übernommen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festlegungen und des notwendigen Ausgleichs wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt vor Satzungsbeschluss vereinbart und damit gesichert.

---

### 3. Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz

Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Altlasten: sind nicht bekannt. Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte ich, folgende Punkte zu beachten:

- Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). - Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.
- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung sobald die Menge 30 m<sup>3</sup> oder 1.000 m<sup>2</sup> überschreitet.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise der Bodenschutzbehörde sind im Zuge der Baumaßnahme zu beachten. In der Begründung werden Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.

---

## **4. Anregungen und Hinweise zu Immissionen**

Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

Die auf das angrenzende Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen. Insbesondere sind dabei die Emissionen zu beachten, die durch die Anlieferung der Waren entstehen. Dabei ist die Einhaltung oder Unterschreitung der nach dem Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet angegebenen Orientierungswerte wünschenswert oder die für ein Allgemeines Wohngebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen ist zu erfüllen.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 04.08.2015

Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden immissionsrechtlichen belangen keine Bedenken vorgebracht. Um eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen auf die angrenzenden Immissionsorte im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens zur Prüfung wird gebeten.

### **Abwägung**

---

Die Anregungen des Kreises und des LLUR zum Immissionsschutz werden beachtet. Die auf benachbarte Wohngrundstücke einwirkenden Lärmimmissionen sind gutachterlich zu ermitteln, zu bewerten und ggf. notwendige Regelungen zu Schutzvorkehrungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. In der Begründung wird der Sachverhalt dargelegt.

---

## **5. Anregungen und Hinweise zum Verkehr**

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 07.08.2015

Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Unter das Anbauverbot nach § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein fallen auch Werbeanlagen, Werbeflyer etc.. Der geplante Werbeflyer mit einer Höhe von max. 22,00 m ist außerhalb der 15,00 m

---

Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) vorzusehen. Die Standortfläche für den geplanten Werbepylon ist in der Planzeichnung entsprechend zu ändern.

2. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und mit Ausnahme der vorhandenen Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zu der freien Strecke K42 nicht angelegt werden.

4. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt werden.

### **Abwägung**

---

Die Anregungen zu verkehrlichen Belangen werden berücksichtigt. Das Anbauverbot wird in den planungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Der Standort des Werbepylons wird verschoben und liegt nunmehr außerhalb der Anbauverbotszonen. In der Begründung werden Hinweise zu Lichtquellen und Blendwirkungen aufgenommen, um Auswirkungen auf den Verkehr zu vermeiden. Direkte Zufahrten sind zur freien Strecke der klassifizierten Verkehrsstraßen nicht vorgesehen. In der Begründung wird der Sachverhalt dargelegt. Der Hinweis zu Schallschutzmaßnahmen wird berücksichtigt. Die Belastung des Gebietes ist nach DIN 18005 überprüft worden. Es werden entsprechende Schutzregelungen im Bebauungsplan übernommen.

---

## **6. Anregungen und Hinweise zur Wasserwirtschaft**

### Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

Aus Sicht der Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Aufgrund der Vergrößerung der versiegelten Flächen kommt es zu einer Vergrößerung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist zurzeit bereits in Teilen durch die im Laufe der Zeit zunehmende Verdichtung überlastet. Die Kanalisation unterliegt seit dem Jahr 2000

nicht mehr der Genehmigungspflicht gem. des Wasserrechts. Die Stadt sollte allerdings genau prüfen, inwiefern die bestehende Kanalisation die stets anwachsenden Niederschlagswassermengen schadlos ableiten kann.

Im Allgemeinen kann die Stadt aufgrund ihrer Niederschlagsatzung auch eine Retention auf dem Grundstück des Verursachers fordern. Das Niederschlagswasser von den Verkehrswegen (Straßen und Parkflächen) ist normal verschmutzt und bedarf damit vor der Einleitung einer Klärung.

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 (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

### **Abwägung**

Die Anregungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden berücksichtigt. Für die konkret geplanten Vorhaben ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Sofern Maßnahmen zur Erweiterung bestehender Anlagen bzw. eine Rückhaltung / Retention auf dem Grundstück erforderlich wird, sind entsprechende Maßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu Lasten des Begünstigten zu vereinbaren. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die beabsichtigten Maßnahmen erläutert.

## **7. Anregungen und Hinweise zur Archäologie**

### Archäologisches Landesamt

Im Umfeld der überplanten Fläche (etwa 140 m östlich) befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich um einen gut erhaltenden frühgeschichtlichen Grabhügel (ehemals DB 2 Heiligenhafen).

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Nach § 12 (1) 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung.

Es können derzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erkennen und wird daher zugestimmt.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über

die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

#### **Abwägung**

---

Der Hinweis zu Bodendenkmälern wird beachtet. Es werden entsprechende Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

---

### **8. Anregungen zum Brandschutz**

#### Landrat des Kreises Ostholstein, 18.08.2015

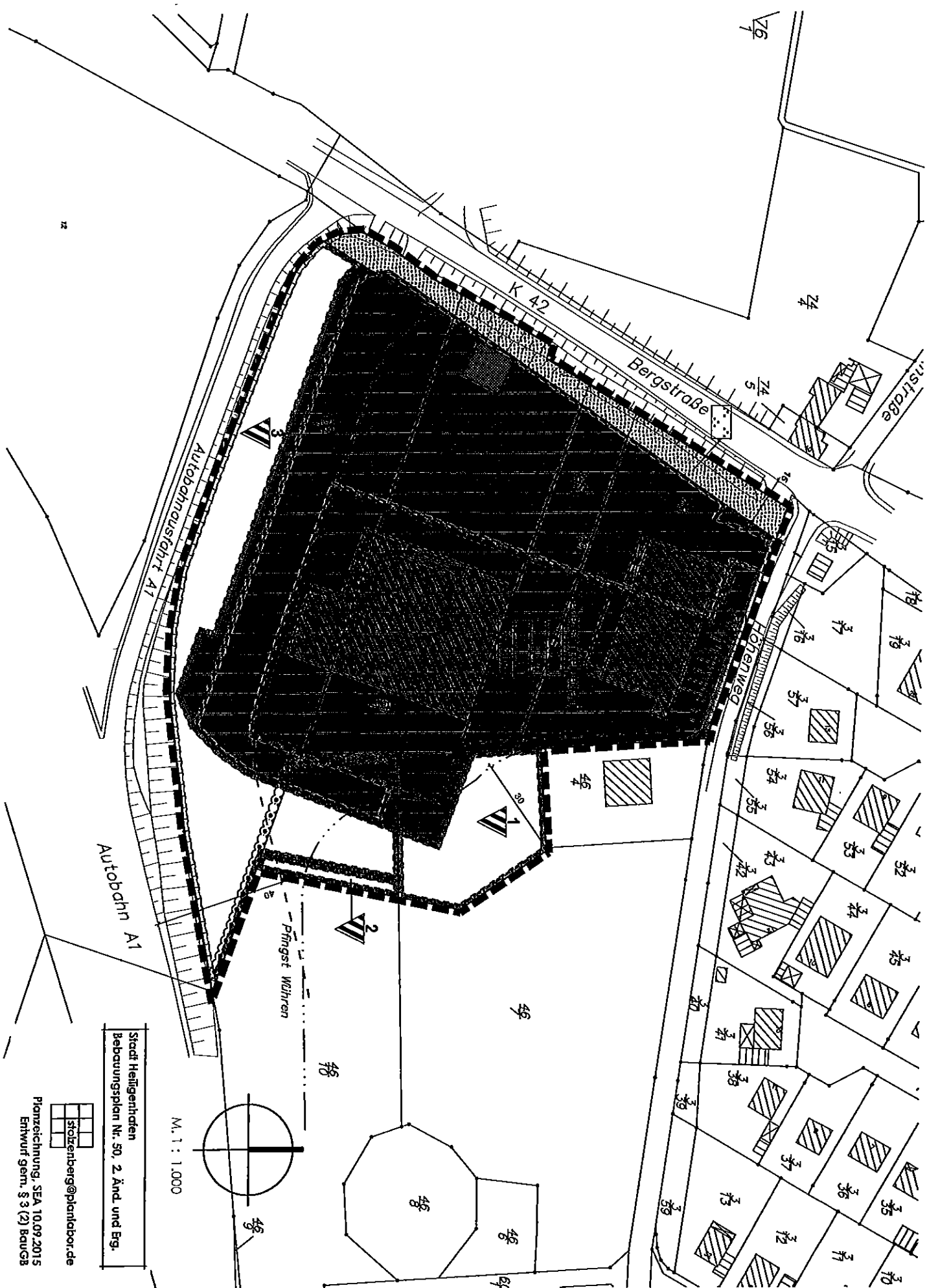
Es wird darauf hingewiesen, dass die Rücknahme von Waldflächen eine Waldumwandlungsgenehmigung nach Landeswaldgesetz voraussetzt. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Planung der 30m- Waldabstand (vgl. Seite 4 des Konzeptes) berücksichtigt wird. Wenn der bestehende Aldi- Markt abgebrochen werden soll, sollten die Flächen außerhalb der Baugrenzen als künftig fortfallende Gebäude festgesetzt werden. Die überbaubaren bzw. für Stellplätze vorgesehenen Flächen können durch Flächen für die Feuerwehr, auch zu rückwärtigen Grundstücksbereichen, eingeschränkt werden. Der aktuelle Erlass zur Löschwasserversorgung datiert vom 30.08.2010.

#### **Abwägung**

---

Die Hinweise zur Waldumwandlung und zum Brandschutz werden beachtet. Es werden Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

---



Stadt Heiligenhafen  
 Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änd. und Bg.

stolzberg@planklabor.de

Planzeichnung: SEA 10.09.2015  
 Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

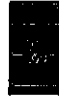


# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Sonstiges Sondergebiet

0,4 Grundflächenzahl

I Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH Max. zulässige Firsthöhe

Gemeinschaftsteilplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GSt Gemeinschaftsteilplätze

Verkehrsfächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Grünstreifen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Sonstige Planzeichen



Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

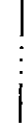
Vermessung in m

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

--- Anbauverboitzone gem. § 9 FStRG, § 29 StrWG



Knicks gem. § 21 LNatSchG

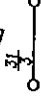


Waldabstand gem. § 24 LWaldG

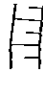
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Künftig fortfallender Knick



Gewünschter Standort Weirbepylon

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung



stb-labor.de

Zeichenerklärung

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das festgesetzte SO-Gebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf. Zulässig sind:

- ein Discount-Markt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,
- ein Frischemarkt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> und Getränkeangebot mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>.

Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware) sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird den Nutzungen auf den Flurstücken 48, 49, 51/1 und 52/1 zugeordnet.

## 4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandene baurechtlich genehmigte Stellplätze sowie eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf der mit dem Index 1 festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dazu sind Großbäume zu vereinzeln und durch heimische, standortgerechte Sträucher zu ersetzen.

Auf der mit dem Index 2 festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass in östliche Richtung ein 2 m breiter Streifen verbleibt. Je angefangene 20 m ist als Überhälter ein großkroniger Laubbaum in die Knickpflanzung zu integrieren. Der freizuhaltende Streifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Die mit dem Index 3 festgesetzte Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Stellplatzanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (1 Baum/10 Stellplätze).

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen sind mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

7. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

Nach § 31 (1) BauGB kann ausnahmsweise die zulässige Firsthöhe im Haupteingangsbereich um 2 m überschritten werden.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Dächer:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 30°. Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Dachneigungen und Materialien zulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 15° sind nur zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände:

Für die Fassadengestaltung ist rotes Sichtmauerwerk zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage in Zuordnung zur Zufahrt zur Stellplatzanlage zulässig.

Eine weitere freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 22 m, bezogen auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage, ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung  
Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, SEA 10.09.2015



stolzenberg@planlabor.de