

<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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 07.05.2015 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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 03.07.2015 bis einschließlich 03.08.2015.

### **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 sowie die Planzeichnung und die Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	13.08.18
Amtsleiterin / Amtsleiter	13.8.
Büroleitender Beamter	st.

### 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.

## 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. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

### I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### 1 Der Ministerpräsident Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanung – vom 07.07.2015/ 07.07.2015

Die Stadt Heiligenhafen plant im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 die Ausweitung der Lagerkapazitäten eines bestehenden Grenzhandelsmarktes durch den Anbau einer zusätzlichen Lagerhalle. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen soll nicht erfolgen.

Dazu soll innerhalb des bestehenden sonstigen Sondergebietes „Grenzhandelsmarkt/Imbiss“ die zulässige Grundfläche von bisher 1.400 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.950 m<sup>2</sup> angehoben und die überbaubare Fläche und Bauweise angepasst werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sondergebiet „Grenzhandelsmarkt“ dar.

Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt im Gewerbegebiet Scheitelberg im Osten des Stadtgebietes von Heiligenhafen südlich des Ortsteils Ortmühle in verkehrsgünstiger Lage an der Kreisstraße 42 nahe der Bundesstraße 207 und bildet mit weiteren Einzelhandels- und Grenzhandelsnutzungen im näheren und weiteren Umfeld einen etablierten örtlichen Versorgungsschwerpunkt.

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 und den damit verfolgten Planungsabsichten im Unterzentrum Heiligenhafen nicht entgegen.

Auf folgende Aspekte weise ich jedoch gesondert hin:

- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesetzt werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2 Kreis Ostholstein – vom 07.07.2015/ 07.07.2015**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Grundstücks- und Gebäudeservice
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

**2.1 Bauleitplanung**

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung die Festsetzung über die zulässige Firsthöhe entsprechend der Planzeichenerklärung angegeben werden sollte.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zeichenerklärung wird angepasst.*

**2.2 Boden- und Gewässerschutz****Gewässerschutz**

Zu der vorgelegten Planung der Gemeinde, die bebaubare Fläche für den Bau einer weiteren Lagerhalle für dieses B-Gebiet zu erhöhen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden:

**Niederschlagswasser**

Insgesamt wird durch die vorgelegte Bauleitplanung beabsichtigt, die versiegelte Fläche und damit die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu erhöhen. In diesem Zusammenhang sind von dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Stadt Heiligenhafen für Niederschlagswasser) die bestehenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnisse neu zu beantragen bzw. eine Änderung zu erwirken.

Bei dem vorliegenden Gewerbegebiet handelt es sich mit seinen Park- und Verkehrsflächen um sog. normal verschmutztes Niederschlagswasser. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. in Dorf- und Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, 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 einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.).

Da in Heiligenhafen zurzeit weite Teile der Niederschlagswasserkanalisation überplant werden, wäre es *wahrscheinlich empfehlenswert*, dieses sog. Teileinzugsgebiet

mit einem eigenen Regenklär- in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken vorzusehen. Hierfür sollten dann die hierfür benötigten Flächen bereits in der Bauleitplanung festgeschrieben werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt auf bereits vollständig versiegelten Flächen. Die versiegelte Fläche wird nicht vergrößert. Im Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung ist für Anlagen zur Regenrückhaltung aufgrund der dort vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen kein Platz.*

**2.3 Grundstücks- und Gebäudeservice**

Zur oben genannten Planung nehme ich als Träger der Straßenbaulast für die dem Plangebiet angrenzende Kreisstraße 42 wie folgt Stellung:

Der Kreis Ostholstein hat die Betreuung der Kreisstraßen, Kreisradwege und Kreisbrücken 1999 auf den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, übertragen und wirkt lediglich begleitend als Straßenbaulastträger mit. Folglich ist die diesbezügliche Stellungnahme des LBV S-H ebenfalls einzuholen. Vorbehaltlich der Äußerung des Landesbetriebes Straßenbau- und Verkehr Schleswig-Holstein zur vorgenannten Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb wurde beteiligt.*

**2.4 Naturschutz**

Imeteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:

Mit der 8. Änd. des B-Planes Nr. 47 will die Stadt Heiligenhafen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle auf dem Gelände des Grenzhandelsmarkts an der Straße Tollbrettkoppel nördlich des Sundweges schaffen. Die geplante Lagerhalle soll an das vorhandene Gebäude angebaut werden. Die erneute B-Planänderung dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Zurzeit gelten für das Plangebiet die Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änd. des B-Planes Nr. 47. Darin ist die geplante Erweiterungsfläche als Verkehrsfläche für die Errichtung von Stellplätzen ausgewiesen. Die Stellplätze sind heute vorhanden. Der Überplanung bzw. Überbauung dieser Verkehrsfläche mit einer zusätzlichen Lagerhalle, die mit einer Erweiterung der max. zulässigen Baugrundfläche von derzeit 1.300 qm auf zukünftig 1.950 qm verbunden ist, stehen keine naturschutzrechtlichen Belange von grundsätzlicher Bedeutung entgegen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Die UNB regt an, die äußeren Grünflächen, die die Stellplatzanlage des Grenzhandelsmarkts seitlich begrenzen, in der Planzeichnung als private Grünflächen auszu-

weisen, um sie damit langfristig zu sichern. Es handelt sich hierbei um eine größere Böschungsfäche entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie ca. 6 m breite Grünstreifen, die die jetzige Stellplatzanlage nach Norden und in Richtung Straße Tollbrettkoppel begrenzen.

Durch Sicherung und Aufwertung der westlichen Böschungsfäche könnte eine Grünverbindung (Biotopvernetzung) der teilweise als Knick ausgewiesenen Böschungsfäche mit der vorhandenen Gehölzkulisse auf dem westlich angrenzenden Gewerbegrundstück geschaffen werden (siehe 4. Änd. des B-Planes Nr. 47).

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze ist aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 unverändert übernommen. Auch wenn die bislang errichteten Stellplätze hinter dieser Festsetzung zurückbleiben, soll die mögliche Fläche zur Errichtung von Stellplätzen nicht verkleinert werden, da ein künftiger Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen nicht ausgeschlossen werden kann.*

Die an die jetzige Stellplatzfläche angrenzenden Grünflächen auf der Nord- und Ostseite sind mit zahlreichen Bäumen (Stieleichen) bestanden, die sich wahrscheinlich aus dem Pflanzgebot der 4. Änd. des B-Planes Nr. 47 ergeben. Es wird angeregt, die gepflanzten Bäume auf den seitlichen Grünstreifen sowie auf der eigentlichen Stellplatzfläche in der Planzeichnung als zu erhalten festzusetzen. Ansonsten bitte ich die Pflanzverpflichtung, wie sie sich aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) der 4. Änd. des B-Planes 47 ergeben, in die neue Änderungsplanung zu übernehmen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Ein Erhaltungsgebot für die Bepflanzung der Stellplatzanlage erfolgt nicht, um eine ggf. erforderliche Neugestaltung der Stellplatzanlage nicht zu erschweren. Die Bepflanzungsfestsetzung aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gilt unverändert fort. Dieses ist entsprechend festgesetzt.*

Auf der privaten Grünfläche vor dem Handelsmarkt in Richtung Sundweg (Kreisstraße 42) hat sich, im Gegensatz zu den übrigen Bäumen entlang der Kreisstraße, eine einzelne Eiche sehr gut entwickelt. Die UNB regt an, den Baumbestand auf diesem ausgewiesenen Grünstreifen durch weitere Baumpflanzungen zu ergänzen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heiligenhafen hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Die festgesetzte Grünfläche ist mit einem Leitungsrecht belegt, welches Bepflanzungen auf dieser Fläche entgegensteht. Der Streifen zwischen Leitungsrecht und Gebäude ist für Baumpflanzungen zu schmal.*

## **2.5 Bauordnung einschließlich Brandschutz**

Die Löschwasserkapazität ist für eine eingeschossige Bebauung ausreichend. Bei mehrgeschossiger Bebauung gelten die Aussagen der Begründung zur 4. Änderung (dort. Seite 9) sinngemäß. Im Übrigen bestehen keine Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**2.6 Allgemeines**

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

**Beschlussempfehlung:**

*Die Bitte wird berücksichtigt.*

**3 Handwerkskammer Lübeck – vom 21.07.2015/ 21.07.2015**

Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, 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.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Beteiligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB.*

**4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH – vom 09.07.2015/ 09.07.2015**

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15. 90449 Nürnberg. [Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de). Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. –*

**5 Zweckverband Ostholstein – vom 29.07.2015/ 03.08.2015**

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

**5.1 Gasversorgung**

Der Gasanschluss wird überbaut und ist kostenpflichtig neu zu verlegen.

## 5.2 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, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 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.

## 5.3 Schmutzwasserentsorgung

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

## 5.4 Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Kabel und Leitungen der TVO 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.

Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561/399 320 zu erreichen ist.

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, 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.*

## 6 Keine Anregungen haben vorgebracht

- |    |                               |                              |
|----|-------------------------------|------------------------------|
| 1. | Stadt Oldenburg in Holstein   | - vom 24.06.2015/ 29.06.2015 |
| 2. | Deutsche Telekom Technik GmbH | - vom 13.07.2015/ 16.07.2015 |
| 3. | IHK zu Lübeck                 | - vom 22.07.2015/ 27.07.2015 |



# BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 8. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



GE Ia  
GRZ 0,7

B-Plan  
Nr. 47,4.Änd

GE Ia  
GRZ 0,7  
FH = 27,00m NN

SO 1  
Einzelhandel  
VK 800 m²

B-Plan  
Nr. 47,6.Änd  
SO 1o  
Imbiss  
GR 100 m²

Leitungsrecht  
zug. ZVO  
und Strom-  
versorger

Leitungsrecht zug. ZVO  
und Stromversorger

SO a  
Grenzhandelsmarkt  
GR 1.950 m²  
VK 900 m²  
FH = 24,80m NN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Trematkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbreitkoppel (Grenzhandel Fliegareid), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am ...
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausgelegen. 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.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 -
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen eisbahnbaulichen Planung werden als richtig beschönigt.  
Ockenburg LH, den ... Siegel (Rauack) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
Heiligenhafen, den ... Siegel (Müller) - Bürgermeister -
- 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 Vertretung von Vorlehens- und Formwarschiffen und von Mängeln der Abzweigung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.  
Heiligenhafen, den ... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990.

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET  
- GRENZHANDELSMARKT/IMBISS -

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
VK < 900 m² MAX. ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHE  
GR 1.950 m² MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE  
FH = 24,80m MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE ÜBER NORMALNULL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE  
a ABWEICHENDE BAUWEISE  
- BAUGRENZE

### VERKEHRSLÄCHEN

□ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
□ STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

▲▼ EIN-/AUSFAHRT

▲ FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

● ELEKTURIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)

### GRÜNFLÄCHEN

■ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

■ PARKANLAGE

### SONSTIGE PLANZEICHEN

□ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St STELLPLÄTZE

□ LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN ZVO UND STROMVERSORGER § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

16/53 FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

14.23 HÖHENPUNKTE

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

● VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO (Benutzungsverordnung)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

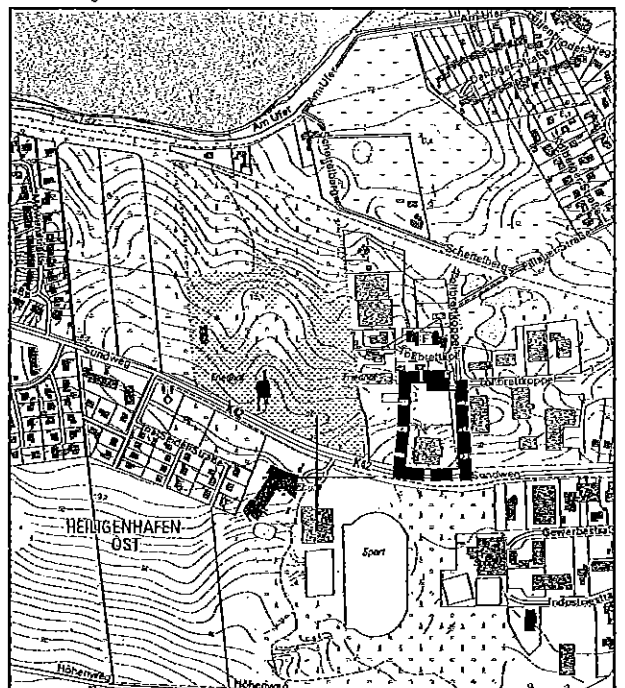
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47

für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbreitkoppel (Grenzhandel Fliegareid)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 10. August 2015



## TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten, soweit zutreffend, auch für diese 8. Änderung.

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 8. ÄNDERUNG**

### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH SUNDWEG, WESTLICH TOLLBRETTKOPPEL  
(GRENZHANDEL FLEGGGAARD)**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 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	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	6
4.5	Löschwasserversorgung	7
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>

## **ANLAGE**

Vorprüfung des Einzelfalls, PLOH, April 2015

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbrettkoppel (Grenzhandel Fleggaard)

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für den bestehenden Grenzhandelsmarkt an der Straße Tollbrettkoppel besteht das Erfordernis, die Lagerkapazitäten auszuweiten. Es soll dort eine zusätzliche Lagerhalle an das vorhandene Gebäude angebaut werden. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundfläche lässt das Vorhaben nicht zu. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt die Planung und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt 2.050 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.

Allerdings ist im Hinblick auf die Anhebung der Grundfläche und damit einhergehend auch der Geschossfläche für den Grenzhandelsmarkt auf 1.950 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Diese Prüfung hat die Gemeinde durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Grenzhandel im Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, April 2015). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Lagergebäudes negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da das zusätzlich geplante Gebäude auf bereits vollständig befestigten Flächen errichtet wird. Es lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung 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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Sondergebiet Grenzhandelsmarkt dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung. Diese beinhalten Sondergebiete der Zweckbestimmungen Grenzhandelsmarkt und Imbiss mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup>.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Heiligenhafens nördlich des Sundwegs und westlich der Straße Tollbrettkoppel und umfasst die Flurstücke 16/51 und 16/53 der Flur 16 der Gemarkung Heiligenhafen. Das Grundstück ist mit einem Grenzhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen bebaut. Die nördlich, östlich und westlich gelegenen Flächen werden gewerblich genutzt. Südlich des Sundwegs befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche.

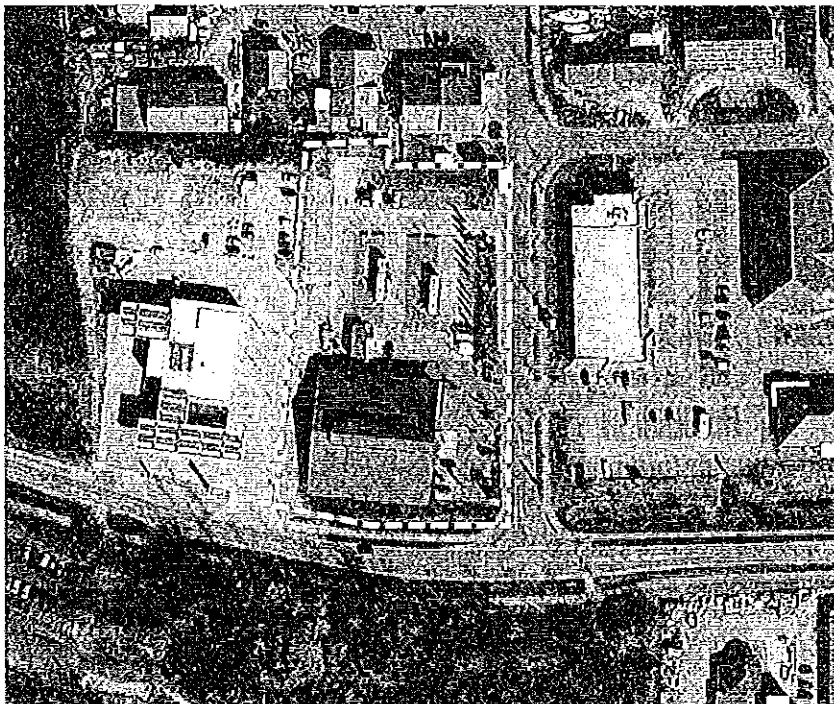


Abb.: Kreis Ostholstein Internet Karte

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 5.960 m <sup>2</sup>	80 %
Verkehrsfläche	ca. 730 m <sup>2</sup>	10 %
Grünfläche	ca. 760 m <sup>2</sup>	10 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 7.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Da die Verkaufsfläche nicht angehoben wird, sind zusätzliche Kundenverkehre nicht zu erwarten.

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

#### 3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planänderung sieht lediglich die Anhebung der zulässigen Grundfläche für den Grenzhandelsmarkt sowie die Anpassung von überbaubarer Fläche und Bauweise vor, um die geplante Lagerhalle im Norden des vorhandenen Gebäudes auf einer derzeit als Stellplatz genutzten Fläche errichten zu können. Eine Vergrößerung des Sondergebietes ist nicht vorgesehen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung gelten unverändert fort. Die Verkaufsfläche wird nicht verändert.

#### 3.4 Verkehr

##### 3.4.1 Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Tollbrettkoppel erschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist der Nachweis zu führen, dass die Stellplätze für den Grenzhandelsmarkt ausreichend sind. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund des bebauten Grundstücks gering. Die Grünflächen südlich und westlich des vorhandenen Gebäudes werden durch die Planung nicht berührt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Bepflanzungen gelten unverändert fort.

#### **3.5.1 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.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Die für das Vorhaben in Anspruch genommene vollversiegelte Stellplatzfläche bietet keinen Lebensraum für geschützte Arten.

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 Mittei-



lung 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. 47, 8. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.