

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Landesplanung, 14.01.2016</b></p> <p>Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 22. Mai 2015 (GVObI. Schl.-H. S. 132);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 16. Dezember 2015;</li> </ul> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 10. November 2015 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass landesplanerischen Bedenken gegen die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 88 nur zurückgestellt werden könnten, wenn die Verkaufsflächen (VK) des geplanten Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt einschließlich Getränkeabteilung und Vorkassenzone/Mall, Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen) auf maximal 4.000 qm begrenzt werden (Maßgabe).</p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Stand der Planung, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden, dass die zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum auf maximal 4.000 qm begrenzt werden soll. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sollen weiterhin ein Verbrauchermarkt mit bis zu 3.500 qm VK (ohne Vorkassenzone), ein Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf (Futterhaus) mit bis zu 400 qm VK und la-</p>	<p>Die in der Stellungnahme der Landesplanung vom 10.11.2015 genannten Hinweise wurden erfüllt.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 88 verstößt nicht gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Die Zustimmung der Landesplanung wird mit Hinweisen aus der Stellungnahme vom 10.11.2015 verbunden. Die Stadtvertretung hat die Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 03.12.2015 durchgeführt. Deshalb wird auf die Abwägung vom 03.12.2015 verwiesen gewiesen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>denmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen mit insgesamt bis zu 250 qm VK sowie Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Wie bisher sollen zudem ortsveränderliche Imbisswagen-/stände und Verkaufswagen-/stände innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung der landesplanerischen Bedenken gegen die mit der Bauleitplanung verfolgten Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 88 werden damit erfüllt. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 per Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 10. November 2015 werden unverändert aufrecht erhalten.</p> <p>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.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Planzeichnung sollte die Zweckbestimmung des Sondergebietes ergänzt werden.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2	<p><b>Kreis Ostholstein, 01.02.2016</b></p> <p>Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauleitplanung</li> <li>- Boden- und Gewässerschutz</li> <li>- Naturschutz</li> <li>- Bauordnung einschließlich Brandschutz</li> </ul> <p>Durch die Planung können folgende Rechtsvorschriften verletzt sein, die einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Planes entgegenstehen.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche von 4 000 qm ist eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, die auch nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 3.4.2008 –4 CN 4.07– zur Unwirksamkeit der Sondergebietfestsetzung führt. Dieses Urteil wurde auch von der Stadt im Rahmen der Abwägung zitiert.</p> <p>Nach Textziffer 1 dient das Sonstige Sondergebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von ergänzenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht gewährleistet, dass nur ein Betrieb errichtet werden kann. Neben dem Verbrauchermarkt sind auch Facheinzelhandelsbetriebe zugelassen, die im Falle einer Grundstücksteilung eigene Ansprüche an die Verkaufsfläche haben.</p> <p>Nach dem vorgenannten Urteil öffnet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Text Teil B wird folgende Ergänzung aufgenommen:</p> <p>„Die Größe des Baugrundstücks muss mindestens 17.850 qm betragen“.</p>

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Das planungsrechtliche Problem kann entsprechend meiner Stellungnahme vom 30.10.2015 dadurch gelöst werden, dass eine Mindestgrundstückgröße festgesetzt wird, die eine Teilung des Sondergebiets ausschließt.</p> <p><b>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</b></p>	
1. Bauleitplanung	<p>Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird nach Beachtung des vorstehenden, möglichen Rechtsverstoßes noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>a) Unverständlich und damit nicht eindeutig ist die Festsetzung der GRZ von 0,8 in Verbindung mit der GRZ von 0,35. Es ist zu vermuten, dass mit der GRZ von 0,8 neben dem Hauptbaukörper auch überdachte Stellplätze zugelassen werden sollen.</p> <p>Überdachte Stellplätze sind nach § 21 a Abs. 3 zulässig, wenn § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht und nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine entsprechende Stellplatzfläche festgesetzt ist. Beide Voraussetzungen sind erfüllt, da nach Textziffer 2 die festgesetzte GRZ bis 0,9 überschritten werden darf; weiterhin ist die Stellplatzfläche mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht könnte in der Zeichenerklärung das Planzeichen mit „überdachte Stellplätze/ Nebenanlagen“ erläutert werden.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift, dass Stellplätze überdacht werden können, sollte gestrichen werden, da die Überdachung von Stellplätzen eine bauliche Nutzung und keine Baugestaltung ist.</p> <p>b) Für die private Grünfläche ist eine Zweckbestimmung festzusetzen.</p>	<p>a) Die Anregungen werden berücksichtigt. Es werden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <p>Teil A Planzeichnung: Anstelle der Festsetzung einer GFZ von 0,35 wird klarstellend eine Festsetzung der GRZ von 0,35 im Rahmen der vorgegebenen Eingeschossigkeit vorgenommen.</p> <p>In der Zeichenerklärung wird das Planzeichen mit „überdachte Stellplätze/ Nebenanlagen“ redaktionell ergänzt.</p> <p>Teil B – textliche Festsetzungen: Die örtliche Bauvorschrift, dass Stellplätze überdacht werden können, wird gestrichen</p> <p>b) Die Festsetzung der Zweckbestimmung der Grünfläche ist nicht erforderlich, da es sich hier um eine private Grünfläche handelt, auf der aus städtebaulichen</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

## für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: center;"><b>2. Boden- und Gewässerschutz</b></p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wie bereits im Vorverfahren erwähnt, ist der Betrieb eines Betonwerkes mit Eibenbedarfstankstelle atlastrelevant. Aus diesem Grunde sehe ich die Maßnahmen wie unter 5.4 „Atlasten und Altablagerungen“ beschrieben, die technischen Anlagen zurückzubauen nicht als ausreichend an. Es fehlen Aussagen zur Bodenbeschaffenheit. Der Bereich der Lagerbehälter, der Betankungsfläche und des Abscheiders sollten gutachterlich untersucht werden. Alternativ kann der Rückbau gutachterlich begleitet werden und dann eine Aussage zur Bodenbeschaffenheit getroffen werden, die mir zur Verfügung zu stellen ist. Mit diesen Arbeiten sind Sachverständige nach §18 Bundesbodenschutzgesetz zu beauftragen.</p> <p>Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p><b>Abfall</b></p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein Einkaufszentrum zu modernisieren, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, soweit</p>	<p>Gründen die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Die getroffene Festsetzung konkretisiert eindeutig die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Der Hinweis, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Betonwerks wird zur Kenntnis genommen. Der Rückbau kann gutachterlich begleitet werden.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis auf zu beachtende Vorschriften wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bedenken aus abfallrechtlicher Sicht, bestehen wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>die nachstehenden Hinweise beachtet werden.</p> <p><b>Niederschlagswasser</b></p> <p>Es ist vorgesehen, das Abwasser über die vorhandene Kanalisation abzuführen. Lt. Erläuterungsbericht erhöhen sich die versiegelte Fläche und damit die abzuleitende Niederschlagswassermenge nicht, insofern sind keine Retention und keine Anpassung der Einleitungserlaubnis erforderlich.</p> <p>Da der Aspekt der Regenwasserklärung in der erneuten Beteiligung nicht aufgegriffen worden ist, gebe ich diesen Teil meiner Stellungnahme aus der letzten Beteiligung im Folgenden erneut wieder.</p> <p>Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Parkflächen und Zuwegungen) sind als normal verschmutzt einzustufen. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ (s. Amtsblatt Schl.-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 schadlose Ableitung vorzusehen.</p>	<p><b>Niederschlagswasser</b></p> <p>Die Hinweise auf zu beachtende Vorschriften werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei Bauausführungen bzw. der späteren Nutzung des Sondergebietes zu beachten.</p>
<p><b>3. Naturschutz</b></p>	<p>Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Kreisnaturschutzbehörde im TÖB-Beteiligungsverfahren verwiesen. Die damaligen Aussagen und Anregungen haben weiterhin Gültigkeit. Insbesondere wird bedauert, dass eine gestalterische Aufwertung der „Industriestraße“ durch Baumpflanzungen nicht gewünscht ist und die neu gepflanzten Bäume entlang des Radweges an der Bundesstraße 501 keine planerische Berücksichtigung gefunden haben. Die Pflanzung zusätzlicher</p>	<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde weist auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2015 hin.</p> <p>Die Stadtvertretung hat die Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 03.12.2015 durchgeführt. Deshalb wird auf die Abwägung vom 03.12.2015 verwiesen.</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bäume entlang des Radweges am Sundweg (Kreisstraße 42) wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Laut Abschnitt 3.6 der Planbegründung soll der Verlust an Bäumen und Sträuchern auf der Böschungsfäche östlich des vorhandenen „Futterhauses“ sowie im Pflanzstreifen westlich des jetzigen Einkaufsmarktes durch Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechte und heimische Laubbäume kompensiert werden. Leider gibt es hierzu keine planerischen oder textlichen Festsetzungen noch sind Aussagen zu den Pflanzqualitäten getroffen worden. Die Kreisnaturschutzbehörde hält es für notwendig, dass das Pflanzgebot in die textlichen Festsetzungen übernommen und die Pflanzstandorte in der Planzeichnung festgelegt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 88 eröffnet die Möglichkeit, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu einem Einkaufszentrum in einem Zentralgebäude zu vereinen. Der jetzige Gebäudebestand soll hierfür abgetrennt werden.</p> <p>Laut Vorplanung werden die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) im weiteren Planverfahren bewertet und berücksichtigt. In der jetzt vorgelegten Begründung wird auf eine „artenschutzrechtliche Einschätzung“ durch den beauftragten Landschaftsarchitekten ter Balk aus Lübeck verwiesen. Auf gezielte Untersuchungen zum artenschutzrechtlichen Tötungsrisiko für Vögel und Fledermäuse, die in den vergangenen Monaten hätten durchgeführt werden können, wurde danach verzichtet.</p> <p>Nach hiesiger Einschätzung besteht aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der Möglichkeit zum Abriss dieser Gebäude ein artenschutzrechtliches Tötungsrisiko insbesondere für Fledermäuse. Ebenso bitte ich aufgrund der Ostseenähe zu prüfen, ob die vorhandenen Flachdächer nicht bodenbrütenden Wasservogelarten als sekundäre Nistgrundlage dienen.</p> <p>Der fehlende Nachweis, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, steht einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes entgegen. Die notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz bitte ich von einem qualifizierten</p>	<p>Der Anregung zum Ausgleich des Verlustes von Bäumen und Sträuchern auf der Böschungsfäche östlich des „Futterhauses“ sowie im Pflanzstreifen westlich des bestehenden Einkaufsmarktes und zur Grüngestaltung wurde bereits berücksichtigt. Es wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.“ Unter Berücksichtigung der zulässigen Möglichkeit einer Stellplatzüberdachung können hier Baumpflanzungen insbesondere in den Randbereichen vorgenommen werden.</p> <p>Die weiteren Anregungen werden berücksichtigt. Zum Artenschutz liegt eine Stellungnahme des Büros Bioplan aus Neumünster vom 11.02.2015 mit folgender Aussage vor:</p> <p>„Das Bestandsgebäude (Futterhaus / Familia) ist aus mehreren Gründen für Fledermäuse als Quartierstandort voraussichtlich nicht geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Einbindung in unmittelbar angrenzende Gehölzbestände fehlt.</li> <li>• Das Gebäude liegt windexponiert, ein Sicht- und Witterungsschutz, der für die Nutzung von größeren Quartieren i.d.R. notwendig ist, fehlt. Fledermäusen würde daher die „Deckung“ fehlen, aus der sie normalerweise jagen auch mit dem Ziel, von Beutetieren erst möglichst spät oder gar nicht entdeckt zu werden.</li> <li>• Die Dachkanten, die Fassade und das Dach selbst sind extrem strukturalarm und bieten keine attraktiven Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse.</li> <li>• Die (nächtliche) Beleuchtung des Parkplatzes und die Reklamebeleuchtung am Haus verringern die Eignung für Fledermäuse zusätzlich.</li> </ul> <p>Insgesamt ist hier ein nur extrem geringes Quartierpotential für Fledermäuse zu</p>

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Irina Säwert  
Bearbeitungsstand: 18.02.2016

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

## für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Biologenbüro durchführen zu lassen.</p>	<p>erwarten. Eine Winterquartiernutzung kann hier daher praktisch ausgeschlossen werden.</p> <p>Um das gesetzlich verankerte Tötungsverbot nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Abriss der Gebäude hat in der Zeit vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres in einer Zeit zu erfolgen, in denen sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren aufhalten, die sich mit hoher Sicherheit nicht in den betreffenden Gebäuden befinden.</li> <li>2. Soweit der Abriss in der Zeit vom 01. März bis 01. Dezember stattfinden muss ist 1 Woche vor Abrissbeginn sowie unmittelbar am Abend vor dem geplanten Abriss eine Besatzkontrolle durchzuführen. Dabei würden 2 bis 3 Personen mit Fledermausdetektoren die Gebäude umstellen und zum Zeitpunkt des Ausfluges aus dem Quartier in der Abenddämmerung beobachten, ob Fledermäuse aus diesem ausfliegen. Ist dies nicht der Fall, können die Abrissarbeiten wir geplant durchgeführt werden.</li> </ol> <p>Für die Brutvögel, die in der Stellungnahme des Kreises ebenso angesprochen werden, ist ein ähnliches Vorgehen möglich, soweit der Abriss während der Brutzeit stattfinden sollte, die Anfang März beginnt. Hier ist demnach ebenso eine Besatzkontrolle vor dem Abriss durchzuführen.</p> <p>Im Hinblick auf die potenzielle Eignung des Flachdaches als Brutplatz für Möwen oder Seeschwalben ist festzuhalten, dass an gleicher Stelle ebenfalls ein neues Flachdachgebäude errichtet werden soll, das dann eine entsprechende Funktion übernehmen könnte. Eine Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist hier insofern nicht gegeben, da die ggf. betroffenen Individuen somit entweder auf dem zukünftigen Gebäude oder in der anthropogen geprägten Umgebung entsprechende Ausweichmöglichkeiten vorfinden dürften. Somit ist auch kein Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG gegeben.“</p> <p>Die o.g. Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag § 11 BauGB öf-</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><b>4. Bauordnung einschließlich Brandschutz</b> <b>Bauordnung</b></p> <p>Ich bitte folgende Hinweise zu bedenken:</p> <p>Laut Bebauungsplan sind auf den Stellplatzflächen mobile Imbiss- und Verkaufswagen zulässig. Es handelt sich hierbei um bauliche Anlage und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Auch wenn diese als gewerblich betrachtete „Nebennutzung“ zur Hauptnutzung beteiligt werden, handelt es sich bei diesen Verkaufswagen um Flächen, die gemäß § 19 Abs. 1 i. V. mit Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in die Grundflächenberechnung einzubeziehen sind. Auch sind es solche baulichen Anlagen, die innerhalb eines Baufeldes errichtet werden; diese werden auch nicht in den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung für Nebenanlagen erfasst und sind städtebaulich so nicht zu ordnen. Es ist nicht erkennbar, wie die Flächen in der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche nach § 19 BauNVO nachgewiesen werden sollen. Es wird daher empfohlen, innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche ein entsprechendes Baufeld für diese Nutzungsart auszuweisen und in der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche zu berücksichtigen.</p>	<p>öffentlich-rechtlich abgesichert.</p> <p><b>4. Bauordnung einschließlich Brandschutz</b> <b>Bauordnung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft eine eindeutige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und danach handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum", das der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von ergänzenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen dienen soll.</p> <p>Gemäß §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in Bebauungsplangebieteten auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks, wenn sie zur besseren Verwirklichung dieses Zwecks beitragen und ihm damit förderlich sind.</p> <p>Die Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes planungsrechtlich zulässig. Nach § 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan – wir hier – nichts anderes festgesetzt ist. Die Stadt hat diesen Bereich ausdrücklich als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen untergeordnete bauliche Anlagen als ergänzende Nutzungen, wie z.B. ortsveränderliche Imbisswagen-/stände sowie ortsveränderliche Verkaufswagen-/stände zulässig sein.</p>

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

## für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Bei den Verkaufswagen handelt es sich um eine zulässige Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Es handelt sich auch um eine untergeordnete Nutzung, denn die Wagen haben insgesamt eine Grundfläche von etwa 100 qm, während das Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von 4.000 qm aufweist.</p> <p>In seinem Urteil vom 23.11.2009 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 B 35.09) betont, dass „...eine Anlage, die bauplanerisch keine eigenständige Hauptnutzung darstellt, als Nebenanlage im Sinne des §14 Abs.1 Satz 1 BauNVO zulässig ... sein kann. Generell gesprochen kann eine Anlage ... je nach den Umständen des Einzelfalls .... als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO zu qualifizieren sein, sofern sie ...einer anderen Hauptnutzung funktional und räumlich-gegenständlich zu- und untergeordnet ist ...“</p> <p>Die im Urteil des BVerwG genannten Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Verkaufswagen sind demnach als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO anzusehen.</p> <p>Nebenanlagen sind Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind; sie sollen größtmäßig untergeordnet sein. Von Bedeutung ist der Begriff und die Definition als untergeordnet insbesondere für die Nachweise der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 1990 (Satz 1 Nr. 2 und Satz 1)).</p> <p>Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Flächen der Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen. Deshalb wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sowohl die Gebäude als auch Stellplätze und Nebenanlagen, wie z.B. Verkaufswagen, ermöglicht.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht die Errichtung der Gebäude des Einkaufszentrums. Mit der Festsetzung, der möglichen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9 wird die Errichtung von Nebenanlagen, dazu zählen eben auch mobile Verkaufs- und Imbissstände, und</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Brandschutzdienststelle</b></p> <p>Es wird Bezug genommen auf das Vorverfahren. In der Planzeichnung fehlt noch immer der Maßstab (1 :2000?), der Text ist kaum lesbar. Auch ist aus der Begründung nicht ersichtlich, ob und welche Änderungen seit Oktober 2015 in die Planung eingeflossen sind. Insoweit gilt meine Stellungnahme vom 19.10.2015 weiterhin. Für Löschwasserzisternen und -Brunnen gelten die entsprechenden DIN - Regelwerke.</p>	<p>Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht.</p> <p>Im Übrigen bleibt festzustellen, dass die Zulässigkeit der Verkaufswagen auch bei Anrechnung auf die GRZ gewährleistet ist.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung sind ortsveränderliche Verkaufsstände innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Auf die Festsetzung einer Fläche, auf der ausschließlich dieser Nutzung vorbehalten ist, wird verzichtet, weil eine genaue Verortung der Standplätze erst in der Umsetzungsplanung möglich ist.</p> <p><b>Brandschutzstelle</b></p> <p>Zur Vereinfachung und zur Kostenersparnis wurde den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine verkleinerte, aber lesbare Planzeichnung des Bebauungsplans (DIN-A-3) zugeschickt. Der Bebauungsplan selbst wird im Maßstab 1:1000 ausgefertigt. Dies ist gängige Praxis.</p> <p>Der Hinweis auf der DIN-Regelwerke für Löschwasserzisternen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Regelungsebene des Bebauungsplanes. Er ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
	<p><b>5. Allgemeines</b></p> <p>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.</p> <p>2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a></p>	<p><b>Allgemeines</b></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
3	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 11.01.2016</b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.</li> <li>2. Gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) stehen Anlagen der Außenwerbung (u.a. Werbeflyone) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 9 (1) FStrG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung~ durch die Straßenbauverwaltung.</li> <li>3. Gemäß § 29 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVBl. Seite 237) in der Fassung vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) stehen Anlagen der Außenwerbung (u.a. : Werbeflyone) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 29 (1) StrWG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.</li> <li>4. Die Erteilung einer Ausnahme genehmigung von den Anbauverbotbestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein ist unter Berücksichtigung der Belange der klassifizierten Straßen möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck im Einzelfall die entsprechenden Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen</li> </ol>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen den Inhalt der nebenstehenden Stellungnahme bereits.</p> <p>Der Hinweis zur Ortsdurchfahrtsgrenze wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 501 und bis 15 m von der K 42, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden.</p> <p>Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz bleibt über die Industriestraße bestehen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Kreis- und Bundesstraßen sind nicht geplant.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Ebene des Bebauungsplanes, sondern sind auf die Umsetzungsebene. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Beachtung der Hinweise nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise zum Ausbau des Knotenpunktes werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in den weiteren Planungsphasen (Erschließungsplanung) berücksichtigt.</p>



# Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>5. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Bundesstraße 501 und der Kreisstraße 42 nicht angelegt werden.</p> <p>6. Der geplante Ausbau des Knotenpunktes - Kreisstraße 42 /</p> <p>7. Industriestraße - ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen.</p> <p>Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Querschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes in 3-facher Ausfertigung vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>8. Die Straßenquerschnitte der Kreisstraße 42 und der „Industriestraße“ sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.</p> <p>9. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p> <p>Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.</p>	<p>Die Hinweise unter Pkt.7 zur nachrichtlichen Darstellung der geplanten Straßen werden nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt die Breite der tatsächlichen Straßenverkehrsflächen fest. Dies ist ausreichend.</p> <p>Für die Beurteilung der Vereinbarkeit der vorhandenen Nutzung mit der vorgesehenen Ansiedlung eines Einkaufszentrums ist ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden.</p>
4	<p><b>Archäologisches Landesamt, 23.12.2015</b></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 09.10.2015 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich „zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.</p>

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Irina Säwert  
Bearbeitungsstand: 18.02.2016

**Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen**  
**für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“**  
 Abwägungsempfehlungen zu den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
5	<p><b>Zweckverband Ostholstein, 17.12.2015</b></p> <p>Wir haben bereits mit Schreiben vom 03. 11 .2015 eine Stellungnahme abgegeben, siehe Anlage und müssen diese nicht erweitern.</p> <p>Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 17.12.2015 bezieht sich inhaltlich auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 vom Oktober 2015.</p> <p>Die Stadtvertretung hat die Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 03.12.2015 durchgeführt. Hiermit wird auf die Abwägung vom 03.12.2015 hingewiesen.</p>
6	<p><b>Kabel Deutschland, 02.02.2016</b></p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.</p>



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 DER STADT HEILIGENHAFEN

**PLANZEICHNUNG TEIL A o. M.**  
 ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER  
 DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES  
 INHALTES IN DEN ZUM SATZUNGSBESCHLUSS JEWELNS GÜLTIGEN  
 FASSUNGEN.



## TEXT TEIL B

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet „Einzelbauzone“ § 11 (2) BauNVO  
 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelbauzentrums sowie von ergänzenden  
 Nutzungen und Einrichtungen. Die Gesamtverflechtfläche des Einzelbauzentrums darf höchstens  
 4.000 qm betragen.

#### Zulässig sind:

- Größer Supermarkt / Verbrauchsmarkt mit einer Verkaufsfläche  
 (hier ohne Verkaufszone) von höchstens 3.500 qm  
 im Sortiment „Tiefkühl- und Tiefkühl- mit einer Verkaufs-  
 fläche von höchstens 400 qm.
- Ladenmäßig betriebene Nebenverkaufsstellen des Nahrungs- und Genussmittelhandels  
 und sonstige Einzelhandelsverkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 qm.

#### Zulässig sind auch:

- Schenk- und Spenserverstättchen
- Innenhöfe der Flächen (z. B. Nebeneingänge und Stützplätze und entsprechende Immobiliengewinnungs-  
 sowie ortswahrende Verkaufsflächen für mobile Lebensmittelzulassung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO

Die Grundflächenzahl darf durch Stützplätze mit ihren Zufahrten und Nebeneingängen i.S. von § 14  
 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudeteile von über 50 m zulässig.  
 § 22 (4) BauNVO

#### 4. Widerspruchsmöglichkeit § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe des Baugrundstücks muss mindestens 17.850 qm betragen.

5. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Die überragende Grundfläche und die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
 Umwelteinwirkungen sind im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Es gilt die Umgebungszone i.S. von  
 DIN 4509. Für die Bauleitpläne sind im Abwägungsprozess zu berücksichtigen die in der  
 folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung der Außenluft  
 an Wohnstätten:

Luftschadstoff- kategorie (DIN 4509)	Mittelwert der Ausdehnungslänge	Individueller Wert des Jahresmittelwert der Luftschadstoff-Kategorie	Vormerkung	Strenge III
IV	0,5 - 1,0	48	CO <sub>2</sub>	38

Die schädlichen Eigenschaften der Gesamtsituation (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den  
 Anforderungen des jeweiligen Luftschadstoffes genügen. Für die Luftschadstoffe der Gebäude  
 gewählten Konzentration nach den Werten der DIN 4109 nachzuweisen.  
 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfall-  
 prüfung für individuelle Luftschadstoffbelastung geringere Anforderungen an den  
 passiven Schallschutz resultieren.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1999) ist bei der freien Verfüglichkeit, zu beachten.

#### 6. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 a BauGB

Innere der Flächen für Nebeneingänge und Stützplätze sind mindestens 10 standortgerechte und  
 heimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang ersatzlich zu ersetzen.

#### 7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Die zu erhaltenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu  
 ersetzen. Bei Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und heimische Laubbäume zu verwenden.  
 § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 BauNVO 3-11

#### 8. Ortsliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Vorbestanden  
 Vorbestanden sind bis höchstens 2,50 m über der Traufhöhe der Hausanlage zulässig.  
 Leuchteinrichtungen mit Wechselbeleuchtung oder bewegliche Vorrichtungen sind unzulässig.

#### Solaranlagen

Solaranlagen des Typs „Flat-Collector“ (flache Solaranlagen) sind an den Fassaden und auf den Dächern  
 der Hausanlage zulässig.

#### Kennzeichnung der Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund der auf dem Ausleitungsbeschluss der Stadtverwaltung vom .....  
 Die erlassene Bescheinigung des Ausleitungsbeschlusses ist durch Abdruck in den  
 ..... am ..... erlegt.
2. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung  
 vom ..... bis ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können,  
 sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe  
 einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stellungnahme hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung  
 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Einzelbauzone“ § 11 (2) und (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 0 (1) 1 BauGB

GRZ 0,35 Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse ab höchstens 5 § 15 (2) BauNVO

Bauweise, Baugestalt § 9 (1) 2 BauGB

abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugestalt § 23 (2) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebeneingänge und Stützplätze § 9 (1) 4 BauGB

Stützplätze / überdeckte Stützplätze / Nebeneingänge

Verkehrsflächen § 2 (1) 8 BauGB

Stützwerkeinbauten

Stützwerkeinbauten

Ein-/Austritt

Gründflächen § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

Bäume, einzelpflanzen § 9 (1) 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
 und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BAUGB

Außenverzonnen zur Bundesstraße, i.S.d. FStVG u. Kreisstraßen i.S.d. StVG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude / bauliche Anlagen, vorhanden

Gebäude bauliche Anlagen, künftig befallend

Bäume künftig befallend

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Baumhinweise

Bemerkung Angaben in Meter

Ortsdurchfahrt

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),  
 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass  
 eingetragenen werden können. Die Auslegungsdauer beträgt 30 Tage.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können,  
 werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Heiligenhafen, den ..... Stempel  
 ..... (Bürgermeister)

7. Der letztendliche Bestand am ..... sowie die genehmigten Festsetzungen der neuen  
 ausübenden Führung werden als richtig bescheinigt.  
 Oldenburg in Holstein, den ..... Stempel  
 ..... (Amtlich, bes. d. Verwaltungsverf.)

8. Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeiten und der Behörden und sonstigen  
 Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde eingeleitet.  
 Heiligenhafen, den ..... Stempel  
 ..... (Bürgermeister)

9. Die Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),  
 wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Heiligenhafen, den ..... Stempel  
 ..... (Bürgermeister)

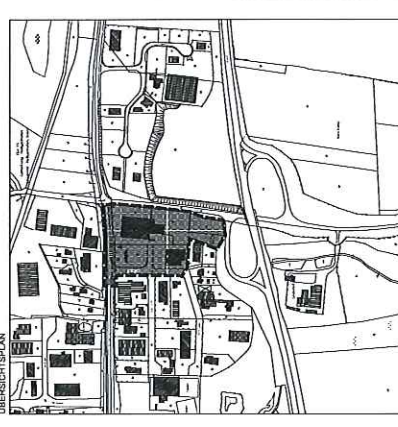
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung und die Stelle, bei der der Plan  
 mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchdauer von  
 ..... ersichtlich bekannt gemacht werden, in der Bekanntmachung ist auf die  
 Absicht, einen öffentlichen Vermerk über die Planzeichnung und die Begründung der  
 Maßnahme, einschließlich des Verweises auf die Planzeichnung § 216 BauGB, zu setzen. Die  
 Möglichkeit, Einspruchsgutachten einbringen zu machen und das Erheben dieser Ansprüche  
 auf das Rechtsverfahren von § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem ..... in Kraft getreten.  
 Heiligenhafen, den ..... Stempel  
 ..... (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13b des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO)  
 wird nach Beschlussung durch die Stadtverwaltung vom ..... folgende Satzung über den  
 Bebauungsplan Nr. 88 für den Ortsteil Heiligenhafen erlassen. § 50f. und § 50g. des  
 Baugesetzbuches (Teil A) und dem Text (Teil B).

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

### ÜBER DEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 88

### FÜR DAS GEBIET:

BAUM-BAUMS GBR  
 OLDENBURG I, HOLSTEIN

SATZUNGSVERFAHREN  
 FEBRUAR 2010

Bereitgestellt: I. Schwert  
 Gezeichnet: S. Wähler  
 Projekt-Nr.: 2011