

# Stadt Heiligenhafen

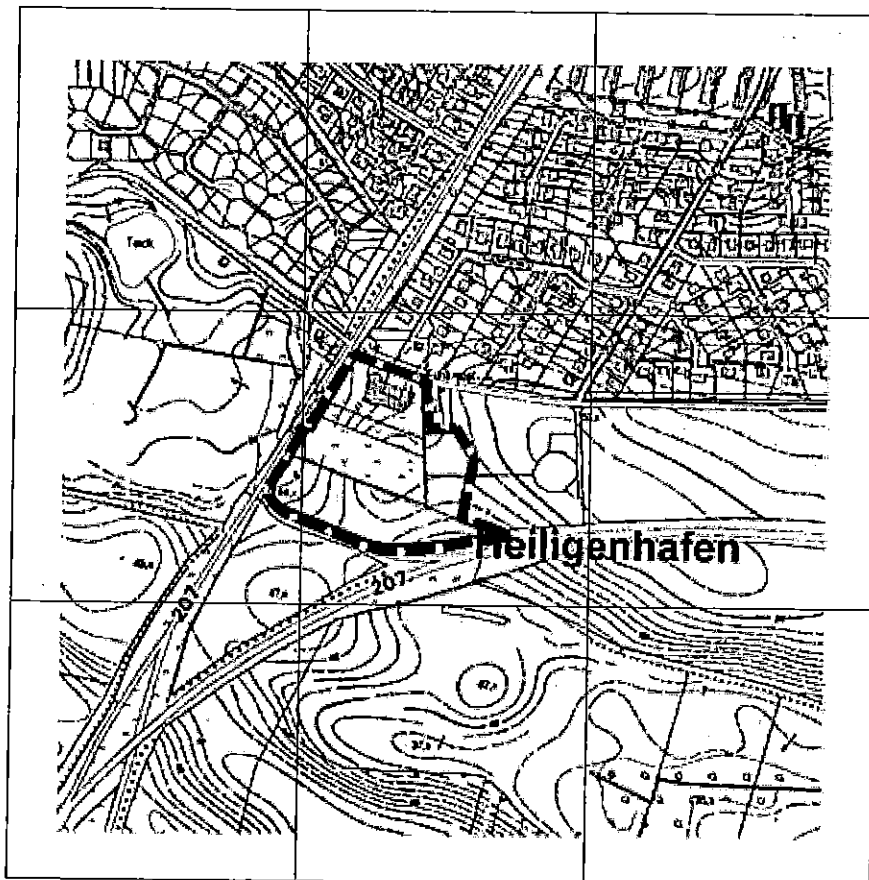
Kreis Ostholstein

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

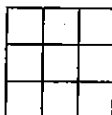
Gebiet: Östlich Bergstraße, südlich Höhenweg

### Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, SEA 09.06.2016



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 – Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume; Untere Forstbehörde

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes SH

Deutsche Telekom Technik GmbH

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Naturschutzbund Deutschland Landesverband SH e.V.

Naturschutzbund Deutschland Landesverband SH e.V. Ortsgruppe Heiligenhafen

Zweckverband Ostholstein

---

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

---

IHK zu Lübeck, 06.05.2016

---

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

---

Archäologisches Landesamt, 13.04.2016

berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

Schleswig-Holstein Netz AG, 19.04.2016

berücksichtigt, siehe 3. Ver- und Entsorgung

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 24.04.2016

berücksichtigt, siehe 4. Verkehr

Handwerkskammer Lübeck, 03.05.2016

berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Ostholstein, 09.05.2016

zum Verfahren: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

zu Gewässerschutz: berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

zu Naturschutz: tlw. berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

---

## II. Abwägung

### 1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

#### Handwerkskammer Lübeck, 03.05.2016

Nach Durchsicht der uns 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.

#### Landrat des Kreises Ostholstein, 09.05.2016

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

#### **Abwägung**

---

Die Anregung der Handwerkskammer wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen und Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Ein umfassendes Beteiligungsverfahren wird entsprechend den Vorgaben des BauGB umgesetzt.

Der Bitte des Kreises wird entsprochen, sobald das Abwägungsergebnis vorliegt wird der Kreis davon in Kenntnis gesetzt.

---

### 2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege

#### Landrat des Kreises Ostholstein, 09.05.2016

##### **Eingriffs-/Ausgleichsregelung:**

In diesem Planverfahren wird Bezug genommen auf die Stellungnahme der Kreisnaturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Durch die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte in südliche und östliche Richtung entfällt ein Großteil der Kompensationsflächen, die in der Planzeichnung zur 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 als zu erhalten festgesetzt sind.

Die auf den Kompensationsflächen geplanten Biotopmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt. So sind die Knickneuanlagen als Abgrenzung zur östlichen Ackerfläche sowie die freiwachsende Gehölzstruktur in Richtung Autobahn nicht zur Ausführung gekommen. Die Kompensationsverpflichtungen auf den beiden Flurstücken 12/2, Flur 1 und Flurstück 8/2, Flur 15 der Gemarkung Heiligenhafen, haben weiterhin Gültigkeit und die Flächen sind entsprechend den planerischen Vorgaben extensiv zu bewirtschaften.

Bei den geplanten Einzelbaumpflanzungen wurde das Ausgleichserfordernis aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 mit 16 Stck. Bäumen bis heute nicht vollständig erfüllt. Hat

es in der Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 50 eine planerische Festsetzung der Einzelbaumpflanzungen auf den Stellplatzflächen gegeben, sind diese Vorgaben in der 1. Änd. zu Gunsten einer textlichen Festsetzung entfallen. Die festgelegten Ersatzpflanzungen sind bei der erneuten Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen.

Auf der Grünfläche parallel zur Kreisstraße 42 (Bergstraße) sind laut Ziffer 7 im Teil B (Text) der Planung mindestens 6 Stück heimische, standortgerechte Laubbäume einzusetzen, die laut Ursprungsplanung als großkronige Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen sind. Die Bäume sind heute vorhanden, weisen aber nicht die ursprünglich festgelegten Pflanzqualitäten auf.

Weiterhin ist laut Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen geplant, die Stellplatzanlagen mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu durchgrünen, wobei für jeweils 10 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen ist. Diese planungsrechtliche Vorgabe wurde in der Vergangenheit nur teilweise umgesetzt. Die Baumpflanzungen können aus naturschutzfachlicher Sicht und wie es in der Ursprungsplanung vorgesehen, mit der Ersatzpflanzung von 16 Stck. Bäumen aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 verknüpft werden.

Ähnlich verhält es sich mit den geplanten Knickneuanlagen aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50, deren Anlegung leider unterblieben ist. Nunmehr soll ein Großteil der Ersatzknicks außerhalb des Plangeltungsbereiches in der Gemarkung Kembs errichtet werden. Die Kreisnaturschutzbehörde erklärt sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden, wenn die Ersatzknicks mit einer Länge von 320 m entlang der seeseitigen Grenze der beiden Flurstücke 6/4 und 10/5, Flur 2 der Gemarkung Kembs angelegt werden und die Bepflanzung ausschließlich mit heimischen und standortverträglichen Knickgehölzen erfolgt. Die Knickwälle sind entsprechend den textlichen Vorgaben unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen, dreireihig zu bepflanzen und gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Um die Ersatzknicks zuordnen zu können, bitte ich der B-Plan-Begründung einen Lageplan beizufügen, in dem die genauen Standorte der Knickneuanlagen bezeichnet sind. Bei den Auflagen unter Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen bitte ich die Angaben zur Knickherstellung um die Anzahl der zu pflanzenden Gehölzreihen (3 Reihen) und die notwendige Zaunanlage zum Schutz vor Wildverbiss zu ergänzen. Dieser Hinweis gilt ebenso für die Aussagen in der Planbegründung. Die Umsetzung der externen Ersatzknicks sowie der Schutz und die notwendige Pflege dieser Biotope, sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer abzusichern.

Laut Eingriffsbilanzierung wird dem Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung aus der 1. Änd. des B-Planes Nr. 50 insgesamt 21.412 qm flächiger Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Dieser Ausgleich wird über Biotopaufwertungsmaßnahmen auf dem Steinwarder der HVB – Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH nachgewiesen. Die Kreisnaturschutzbehörde erklärt sich mit dieser Ausgleichsregelung einverstanden, sobald die Kompensationsmaßnahme und die Höhe der zur Verfügung stehenden Ökopunkte mit der Naturschutzbehörde abgestimmt sind. Die in der Begründung

erwähnte naturschutzrechtliche Zustimmung datiert vom 08. März 2012 betraf lediglich den 1. Bauabschnitt der Dünenrenaturierung.

**Artenschutz (§ 44 BNatSchG):**

Den Planunterlagen ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigelegt, deren Ergebnisse und Aussagen bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind. Die Kreisnaturschutzbehörde plädiert für eine Übernahme der Ergebnisse und Aussagen in eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Investoren für die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte (Städtebaulicher Vertrag).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Aldi-Marktgebäude ein Potential für das Vorkommen von Fledermäusen besteht. Daher muss das Aldi-Gebäude kurz vor dem Abriss von einem Fledermaus-Experten auf Quartiere untersucht werden. Ist eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse ausgeschlossen, kann das Gebäude unter Berücksichtigung sonstiger Artenschutzbestimmungen, z. B. für Vögel, ohne weitere Einschränkungen abgerissen werden. Werden Fledermausquartiere an bzw. im Gebäude nachgewiesen, ist in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt in Flintbek (LLUR), eine Umsiedlung der Tiere zu prüfen.

Bei den Vorarbeiten für die Baumaßnahme (Baufeldräumung) sind zur Vermeidung weiterer artenschutzrechtlicher Konflikte folgende Regelungen einzuhalten. Bezogen auf den Vogelschutz ist eine Baufeldräumung nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar artenschutzrechtlich zulässig. Außerhalb dieser Bauzeit kann eine Baufeldräumung einschließlich Gebäudeabriss erfolgen, wenn im Vorwege eine Begutachtung durch einen anerkannten Ornithologen vorgenommen wird. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wenn besetzte Vogelnester oder flugunfähige Jungvögel ausgeschlossen werden können.

**Hinweis:**

Hinweisen möchte die Naturschutzbehörde auf den derzeitigen Zustand der östlich des Plangebietes gelegenen Waldfläche (Flurstück 46/7) sowie auf die angrenzend zum jetzigen Lebensmittelmartt befindlichen Kompensationsflächen. Wie sich vor Ort zeigte, sind diese Flächen mit Gartenabfälle, Plastik und anderen Fremdstoffen zum Teil erheblich vermüllt, was möglicherweise auf Anlieger bzw. auf den Straßenverkehr auf der A1 zurückzuführen ist.

**Abwägung**

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden teilweise berücksichtigt.

**Eingriffs-/Ausgleichsregelung:** Die Stadt Heiligenhafen bestätigt, dass die externen Kompensationsverpflichtungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 in den Ausgleichsflächenpool (1.667 m<sup>2</sup> vom Flurstück 12/2, Flur 1, 3.600 m<sup>2</sup> vom Flurstück 8/2, Flur 15) weiterhin Gültigkeit haben.

Die Einzelbaumpflanzungen auf der Stellplatzfläche und der Grünfläche parallel zur Kreisstraße sind vertraglich mit den Vorhabensträgern geregelt. Die Stadt Heiligenhafen wird die Vertragspartner auf die Umsetzung dieser Maßnahmen in

entsprechenden Pflanzqualitäten hinweisen. Ein Verweis auf die Festsetzungen der Ursprungsplanung wird in die Begründung aufgenommen.

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen und deren Nachweis bei der Naturschutzbehörde erfolgt vertraglich zwischen den Vorhabensträgern und den Ersatzleistern. Die geschlossenen Verträge sind Grundlage für den Satzungsbeschluss. Beim Kauf entsprechender Ökopunkte / Knickausgleichspunkte besteht seitens des Ersatzpflichtigen keinen Einfluss auf die Art und Qualität der Maßnahmen. Der Ausgleichspflichtige muss sich hier auf die Anerkennung der Maßnahme durch die Naturschutzbehörde verlassen. Diese hat die Eignung der anvisierten Maßnahmen (Knickausgleich in der Gemarkung Kembs und auf dem Steinwarder) bestätigt. Die Kompensationsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan konkret zugeordnet. Ein Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen wird in die Begründung aufgenommen.

Die textliche Festsetzung zur Knickneuanlage der Maßnahme mit dem Index 2 wird um eine dreireihige Gehölzanpflanzung ergänzt. Verbindliche Festsetzungen zum Wildverbisschutz sind städtebaulich nicht regelbar. Entsprechende Erläuterungen werden jedoch in die Begründung aufgenommen.

**Artenschutz:** Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen finden sich als Hinweis im Planwerk wieder. Zudem bestehen bereits vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Investoren hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen.

**Hinweis:** Die Stadt Heiligenhafen nimmt den Hinweis auf die Vermüllung der im Plangebiet befindlichen Maßnahmenflächen sowie des angrenzenden Flurstückes 46/7 zur Kenntnis und wird die Eigentümer auf die Beseitigung der Fremdkörper hinweisen.

---

### **3. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung**

#### Schleswig-Holstein Netz AG, 19.04.2016

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt steht nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) zu Verfügung. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG stehen unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) zu Verfügung.

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG sind keine Baumaßnahmen geplant.

#### **Abwägung**

---

Der Hinweis der Schleswig-Holstein Netz AG wird berücksichtigt und findet im Rahmen der Erschließungsplanung Anwendung.

---

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

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 25.04.2016

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Gegen 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:

Gemäß § 29 (2) Straßen- und Wegenetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) stehen Anlagen der Außenwerbung 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.

Sofern die Errichtung einer neuen Werbeanlage innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) vorgesehen ist, ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck im Einzelfall die entsprechenden Planunterlagen für die vorgesehene Werbeanlage zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. 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 beeinträchtigt können.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und mit Ausnahme der vorhandenen Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zu der freien Strecke der K 42 nicht angelegt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionschutzes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

#### **Abwägung**

Die Anregungen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie werden berücksichtigt.

Sollten Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt errichtet werden, bedürfen diese Anlagen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.

Neue Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) sind mit Ausnahmegenehmigungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.

Die Vorgaben zur verkehrssicheren Ausgestaltung der Lichtquellen werden berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.

Es werden keine direkte Zufahrten und Zugänge zu der Bundesautobahn 1 (BAB 1) angelegt. Ausnahme bildet die vorhandene Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zu der freien Strecke der K 42.

Die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfolgten unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen.

---

## **5. Wasserwirtschaft**

### Landrat des Kreises Ostholstein, 09.05.2016

Die Stadt Heiligenhafen plant mit dieser Änderung der Bauleitplanung den Neubau bzw. die Erweiterung für zwei Supermärkte zu ermöglichen. Aus Sicht der Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Ein Teil der Stellungnahme aus dem Vorverfahren ist aufgegriffen worden. Der andere Teil wird hier erneut wiedergegeben.

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 (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

#### **Abwägung**

---

Die Anregung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird berücksichtigt. Die notwendigen Erweiterungen der Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zum Bauantrag darzulegen und nachzuweisen. In der Begründung wird der Sachverhalt erläutert.

---



## **6. Anregungen und Hinweise zu Archäologie**

### Archäologisches Landesamt, 13.04.2016

Die Stellungnahme vom 29.07.2015 wurde richtig in die Begründung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

### **Abwägung**

---

Der Hinweis des archäologischen Landesamtes wird zur Kenntnis genommen.

---