

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	20. SEP. 2018	12
	<b>des Hauptausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 für das Grundstück Lütjenburger Weg 36-42 (Flur 3, Flurstück 7/12)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 22.03.2018 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 für das Grundstück Lütjenburger Weg 36-42 (Flur 3, Flurstück 7/12) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 02.07.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.08.2018

### **B) STELLUNGNAHME**

Die im vorgenannten Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt. Die Planzeichnung sowie die Begründung sind ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, die die Stadt kostenfrei hält.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 für das Grundstück Lütjenburger Weg 36-42 (Flur 3, Flurstück 7/12) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt.

Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 für das Grundstück Lütjenburger Weg 36-42 (Flur 3, Flurstück 7/12) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

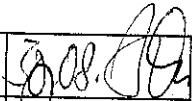
Stimmenthaltungen:

### 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.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	30.08.
Büroleitender Beamter	3/8. 10/11

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 93** der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

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

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 19.07.2018**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

##### **1.1 Gewässerschutz**

Zu der vorgelegten Planung der Gemeinde, eine Nachverdichtung vorzunehmend, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.

###### Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, die vorhandenen zentralen Abwasseranschlüsse weiter zu nutzen. 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 Trennkana- lisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behand- lung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sediment- fang o.ä.).

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Um- gang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwas- ser und Abfall e. V.) zu beachten. Hierbei sind im Vorwege der Bauleitplanung schon die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzu- legen. Eine Regenwasserklärung kann mit der möglicherweise notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden.

###### Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung um diese Hinweise ergänzt.*

##### **1.2 Naturschutz**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine grund- sätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass entlang des Lütjenburger We- ges fünf Bäume stehen, von denen nur vier im Bebauungsplan als zu erhalten festge- setzt sind. Ich bitte den fünften Baum, der vor der Hausnummer 42 steht, ebenfalls in dem Plan als zu erhalten festzusetzen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt*

*Der Baumbestand wurde erneut geprüft. Der fünfte Baum vor Hausnummer 42 ist nicht mehr vorhanden. Eine Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt nicht.*

**1.3 Bauordnung - Brandschutz**

Die Höhenangaben des Geländes sind deutlich lesbar darzustellen. Überbaubare- und Stellplatzflächen können durch Flächen für die Feuerwehr eingeschränkt werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

**1.4 Allgemeines**

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

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

**2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 – vom 26.07.2018 / 26.07.2018**

Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Belange der Bundeswehr sind berührt, jedoch nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich des militärischen Richtfunks der Marine/Luftwaffe. In der Nähe des Planungsgebietes liegt ca. 6 km westlich der Truppenübungsplatz Putlos. Es bestehen zu den beabsichtigten Planungen keine Einwände/Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**3 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 26.06.2018 / 27.06.2018**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der

Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.*

#### **4 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 27.06.2018 / 02.07.2018**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*PTI 11, Planungsanzeigen*

*Fackenburger-Allee 31*

*23554 Lübeck*

*Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die*

*Adresse hat folgende-Bezeichnung:*

*[T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de)*

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird beachtet. Die Hinweise für die Ausführungsplanung werden in die Begründung übernommen.*

**5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 01.08.2018 / 01.08.2018**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2018. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6 Schleswig-Holstein Netz – vom 28.06.2018 / 03.07.2018**

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com).

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

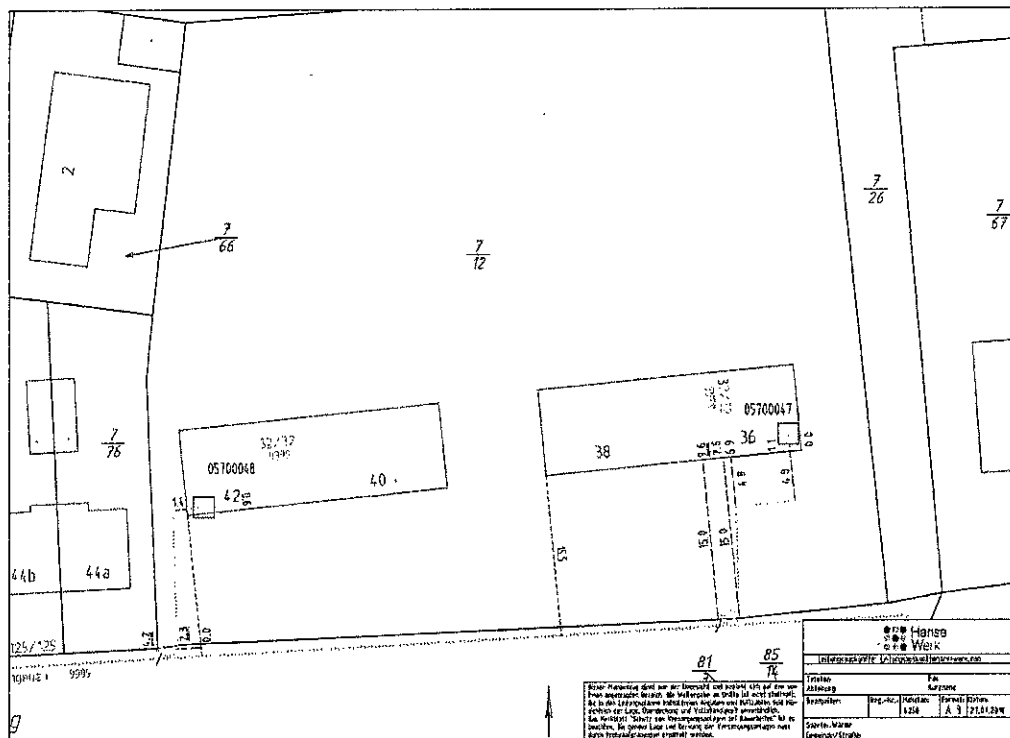
**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**7 Hansewerk Natur GmbH – vom 27.07.2018 / 27.07.2018**

In Bezug auf Pkt. 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl, Pkt. 3.6 Verkehr und Pkt. 4 Ver- und Entsorgung weisen wir auf das vorhandene Nahwärmenetz vor und auf dem Grundstück hin (siehe Anlage). Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden, die genaue Lage ist bei Bedarf durch Suchschachtung zu prüfen.

Das Versorgen neuer Gebäude ist über das vorhandene Wärmenetz möglich und kann aus CO<sub>2</sub> bilanzieller Sicht ökologisch sinnvoll sein.



**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Nahwärmenetzleitung nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

**8 BUND Schleswig-Holstein – vom 12.07.2018 / 12.07.2018**

Zu dem genannten Vorhaben nimmt der BUND Schleswig-Holstein, Lorentzendam 16, 24103 Kiel wie folgt Stellung:

- 8.1 Die unter 2 Bestandsaufnahme getroffene Feststellung "..., mittig auf der nördlichen Gartenfläche sind einige Gartensträucher vorhanden." ist fehlerhaft. Im Nordwesten des Plangebietes stehen vielmehr neben einer Großzahl von Sträuchern auch etliche Bäume, unter anderem eine Birke, eine Wildkirsche, ein Birnbaum und ein kapitaler Nadelbaum. Eine exakte Erfassung dieses Bestandes ist nach unserer Auffassung unbedingt erforderlich.

**Beschlussempfehlung:**

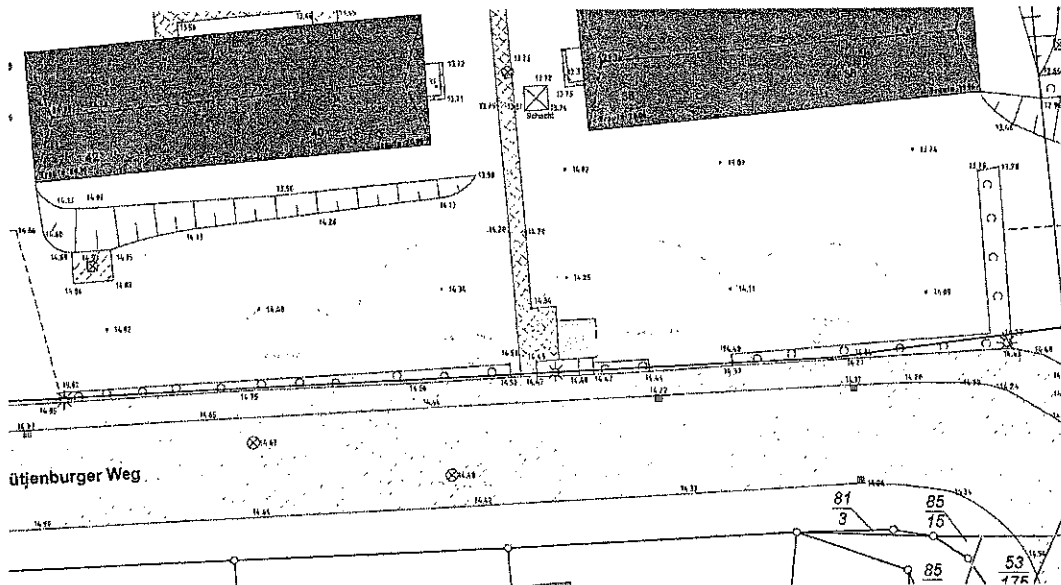
Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung unter „Bestandsaufnahme“ weiter ergänzt.

- 8.2 Auch die Konzeptskizze ist im Hinblick auf die Bäume entlang des Lütjenburger Weges ungenau. Hier stehen in gleichen Abständen vier Kastanienbäume. (Ein fünfter Baum am Westende wurde vor nicht allzu langer Zeit gefällt.) Die Zufahrt zu den Gebäuden im nördlichen Bereich ist nicht-erkennbar. Wir meinen, dass aus naturschutzfachlicher

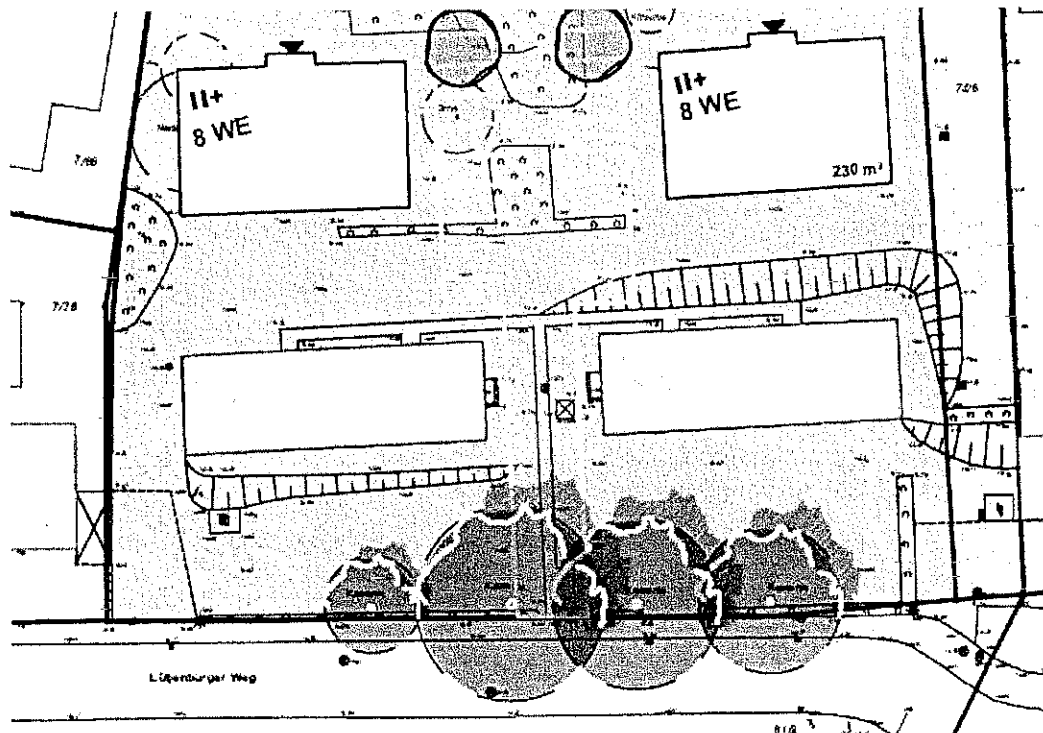
Sicht hinsichtlich des Bestandes eine Nacharbeitung dringend geboten ist (wie auch bei dem B-Plan 91).

**Beschlussempfehlung:**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Bäume wurden durch ein Vermessungsbüro eingemessen. In der Konzeptskizze haben die Bäume einen nahezu gleichen Abstand zueinander, allerdings einen unterschiedlichen Kronendurchmesser. Hier wird kein Anpassungsbedarf gesehen.



Die geplante Zufahrt ist in der Konzeptskizze erkennbar. Hier wird kein Anpassungsbedarf gesehen.





## 9 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein – vom 25.07.2018

Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.

- 9.1 Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch Wohnbebauung im Bereich nördlich des Lütjenburger Weges und östlich der Niobestraße betrifft die unmittelbare Umgebung einer Vielzahl von Kulturdenkmälern. Westlich wird der Geltungsbereich von der Sachgesamtheit „Landeskrankenhaus“ begrenzt, welche sich entlang der Niobestraße und Fachklinik erstreckt. Im weiteren baulichen Zusammenhang befindet sich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße die denkmalgeschützte Mehrheit baulicher Anlagen, die sog. „Rote Siedlung“ (Friedrich-Ebert-Straße 44, 46, 48, 50; Wildkoppelweg 5, 7, 9; Niobestraße 10, 12; Am Gallenkamp 1, 1a, 3, 3a, 5, 6). Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Ihrem Ansatz des Einfügens unter Berücksichtigung der Bestandsbauten und der im Bebauungsplan Nr. 91 zukünftig geplanten Bebauung folgend sollte für das nordwestliche Baufenster (Neubaubereich), dem Bebauungsplan Nr. 91 und dem östlich benachbarten Baufenster entsprechend, die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 22 ü. NHN festgesetzt werden. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der insbesondere künstlerischen und städtebaulichen Werte der angrenzenden Kulturdenkmale durch eine zu massige und hohe Bebauung vermieden. Es gilt sich bezüglich des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung einzufügen, da die Planung nur dann denkmalverträglich ist, wenn die Kulturdenkmale dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

- 9.2 Um negative Auswirkungen auf die benachbarten, denkmalgeschützten Objekte zu vermeiden, sind für die geplanten Wohnbauten im Geltungsbereich des Weiteren keine glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Dies ist entsprechend in den baugestalterischen Festsetzungen festzuhalten.

### Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

- 9.3 Weiterhin werden denkmalpflegerische Bedenken bezüglich einer möglichen Errichtung von Garagen entlang des Lütjenburger Weges geltend gemacht. In der Planzeichnung ist eine Umgrenzung angegeben, die als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dienen soll. Da für solche baulichen Anlagen keine gestalterischen Angaben existieren und diese sich dementsprechend nicht einfügen, sollen Garagen und andere Nebenanlagen, die im Vergleich zu klassischen Stellplätzen ein größeres Bauvolumen haben, ausschließlich in den hinteren Bereich der Umgrenzung errichtet werden. Wenn sich diese baulichen Anlagen parallel zur Flucht der Wohnbauten oder sogar von der Straße aus gesehen davor befinden, prägen sie ungewollt den Straßenraum des Lütjenburger Weges mit. Dies wäre der

städtebaulichen Situation und dem unmittelbaren Umgebungsbereich der Sachgesamtheit nicht angemessen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

*Es wird folgende ergänzende Festsetzung unter Ziffer 1.1 getroffen:*

*„STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)*

*Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lütjenburger Weges unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lütjenburger Weges unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.“*

**9.4 Die benannten Kulturdenkmale sind in die Planunterlagen zu übernehmen.**

Grundsätzlich ist denkmalfachlich und denkmalschutzrechtlich eine Bebauung im definierten Geltungsbereich möglich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich diese in ihrer baulichen Gestaltung entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anzupassen hat.

Sofern die oben formulierten Hinweise und Ergänzungen Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen finden, gibt es keine denkmalpflegerischen Bedenken bezüglich der Aufstellung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

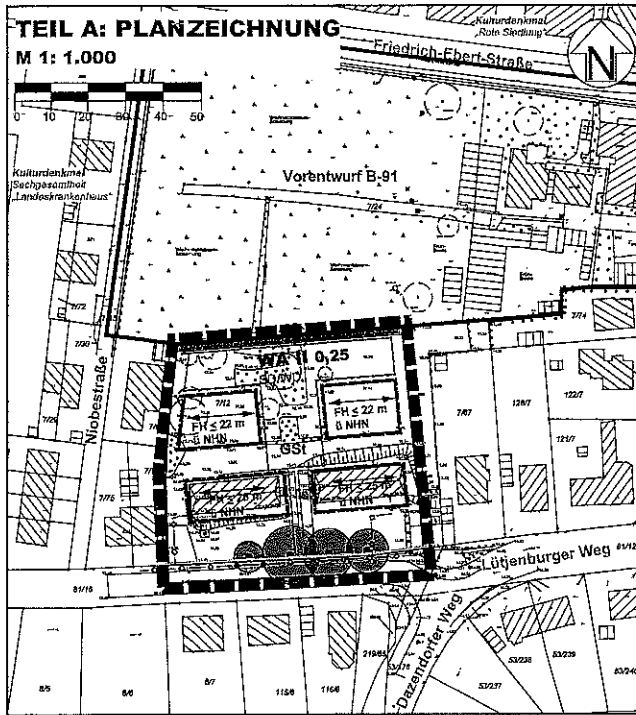
**10 Keine Anregungen haben vorgebracht**

1. GMSH

- vom 10.07.2018 / 19.07.2018

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH 22 m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

0 NHN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN UND § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR und 1a BauGB

ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GSt GEWERKSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/12

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 9 Abs. 4 BauGB

FIRSTRICHTUNG I.V. mit § 84 LBO

SDAWD SATTELDACH / WALMDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UNTERIRDISCHE NAHWÄRMELEITUNG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

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

1.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lüjtenburger Weges unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lüjtenburger Weges unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ innerhalb des WA-0,25-Gebietes durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,43 überschritten werden.

(2) Innerhalb des WA-0,25-Gebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.

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

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO) Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

4.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

(1) Die Dachindeckung ist in rot bis rotbraunen Dachpfannen und gleichgenauig herzustellen. Anlagern zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzenden Dachindeckungsmaterialien sind unzulässig.

(2) Die Außenwände sind in rot bis rotbraunen Klinkern herzustellen. Treifflächen mit anderen Materialien sind bis zu 26% der Außenwandflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes" in der Fassung von 1992.

HINWEIS: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen für das Grundstück Lüjtenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.03.2018.
2. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

- 4. Die Stadtvertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
6. Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oldenburg i.H., den ..... Siegel -Offenl. best. Verm.-Ing.-

- 7. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert.
9. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

- 10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

- 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse 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, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit/in am ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

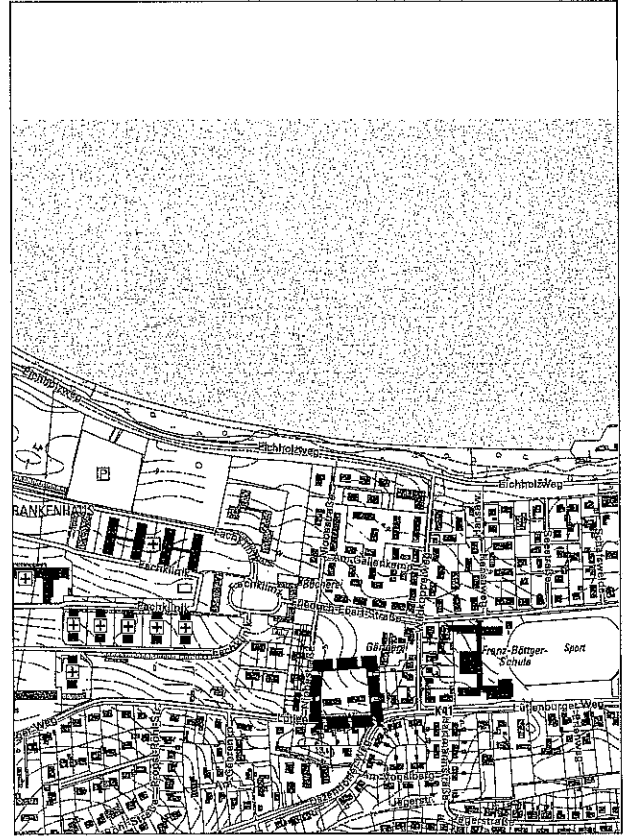
SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 93

für das Grundstück Lüjtenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12)

ÜBERSICHTSPLAN Entwurf

M 1: 5.000

Stand: 30. August 2018



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 93**  
**DER STADT HEILIGENHAFEN**

FÜR DAS GRUNDSTÜCK LÜTJENBURGER WEG 36 BIS 42  
(FLUR 3, FLURSTÜCK 7/12)

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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	3
<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	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Sonstige Festsetzungen	7
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Gasversorgung	10
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
4.4	Müllentsorgung	10
4.5	Löschwasserversorgung	10
4.6	Telekommunikation	11
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
5.1	Bodenschutz	11
5.2	Archäologie	12
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>12</b>

---

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 93** der Stadt Heiligenhafen für das Grundstück Lütjenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12).

### **1 Vorbemerkungen**

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

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren. Dahinter liegen untergenutzte Garten- / Rasenflächen. Hier soll eine Nachverdichtung erfolgen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Geplant ist der Bau von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen sollen.

Um das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bedarf es einer Bauleitplanung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.200 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 oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

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

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

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nördlich des Plangebietes stellt die Stadt Heiligenhafen derzeit den Bebauungsplan Nr. 91 auf, mit dem Ziel dort ebenfalls Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Heiligenhafen, südlich des Binnensees und östlich der Fachklinik. Das Baugrundstück selber ist größtenteils eine reine Rasenfläche. Im nordwestlichen Gartenbereich bestehen mittelgroße Obstgehölze, ein Nadelbaum und Ziersträucher. Besonders schützenswerte oder ortsbildprägende Gehölze finden sich dort nicht. An der Straße stehen vier Kastanien sowie eine Bushaltestelle. Der auf dem Luftbild noch erkennbare fünfte Baum im Westen besteht nicht mehr. Das Plangebiet wird von Süden über den Lütjenburger Weg erschlossen.



Luftbildausschnitt, Quelle: Google maps

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich des militärischen Richtfunks der Marine/Luftwaffe. In der Nähe des Planungsgebietes liegt ca. 6 km westlich der Truppenübungsplatz Putlos.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes bestehen viele Kulturdenkmale. Westlich wird der Geltungsbereich von der Sachgesamtheit „Landeskrankenhaus“ begrenzt, welche sich entlang der Niobestraße und Fachklinik erstreckt. Im weiteren baulichen Zusammenhang befindet sich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße die denkmalgeschützte Mehrheit baulicher Anlagen, die sog. „Rote Siedlung“ (Friedrich-Ebert-Straße 44, 46, 48, 50; Wildkoppelweg 5, 7, 9; Niobestraße 10, 12; Am Gallenkamp 1, 1a, 3, 3a, 5, 6).

### 3 Begründung der Planinhalte

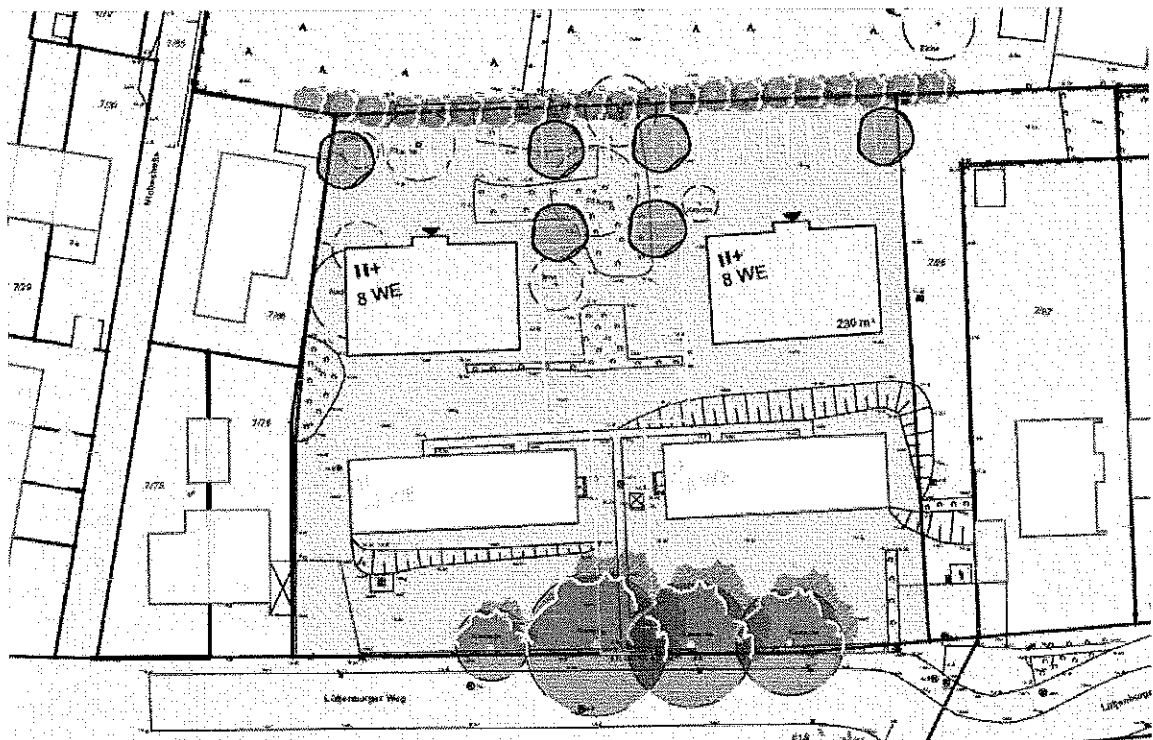
#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	4.150 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	360 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>4.510 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsfindung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und aufgrund der bestehenden Wohnhaustypologien in der Nachbarschaft, die Entwicklung eines Wohnquartiers überwiegend mit Geschosswohnungsbauten favorisiert.



Konzeptskizze, Januar 2018, PLOH

Letztendlich ergeben sich keine wesentlich Planungsalternativen aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser werden aktuell sukzessive modernisiert. Die Planung entspricht dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen.



### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme. In Heiligenhafen stehen Nachverdichtungsflächen in nennenswerten Umfang nicht zur Verfügung.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind derartige Nutzungen allgemein zulässig. Den im Landesentwicklungsplan 2010 dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung innerhalb des vorhandenen, baulichen Zusammenhangs ausgewiesen. Eine gute Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild wird durch die Gestaltung der und Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, da sich die Plangebietsflächen als Gartenflächen mit einer geringen Artenvielfalt darstellen.

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

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

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Nach der Baurechtsnovelle 2017 sind gemäß § 13a Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig (§ 4 (3) Nrn. 1 und 2 Baunutzungsverordnung).

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

Die Grundflächenzahl wird auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß mit 0,25 festgesetzt. Zudem wird für die Errichtung der Stellplatzanlagen eine Anhebung der zulässigen Grundflächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung benötigt (Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen etc.). Dafür liegen entsprechende städtebauliche Gründe vor, da durch den geplanten Geschosswohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung und entsprechend hohe Anforderungen an den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr bestehen.

Darüber hinaus kann die maximal festgesetzte Grundflächenzahl 0,25 jeweils um bis zu 20% für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Es erfolgt eine Festsetzung von maximalen Firsthöhen, um ein behutsames Einfügen in die umgebende, teilweise denkmalgeschützte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude bewegen sich zwischen 24,69 m und 24,76 m über Normalhöhennull (ü NHN).

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

Balkone, Terrassen und Wintergärten sind analog zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine flexible Anordnung dieser zu gewährleisten.

#### **3.5 Sonstige Festsetzungen**

Es werden diverse baugestalterische Festsetzungen für den Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten getroffen, um ein einheitliches und harmonisches Bild des geplanten Wohngebietes mit Berücksichtigung der Bestandsgebäude zu gewährleisten, um auf den nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und vor allem auf die denkmalgeschützten Gebäude in der Nachbarschaft einzugehen. Dazu zählt unter anderem die Festlegung der Dachformen und Firstrichtungen sowie auch die zu verwendenden Materialien, die sich im weitesten Sinne an der nachbarschaftlichen Bebauung orientieren.

## **3.6 Verkehr**

### **3.6.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Bestandsstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.6.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es sind entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischen Belangen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie dem Lütjenburger Weg ausgeschlossen. Davon sind allerdings Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ausgenommen.

## **3.7 Grünplanung**

Der Baumbestand entlang des Lütjenburger Weges wird abgesichert. Zur Abschirmung nach Norden sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

### **3.7.1 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. Der Bebauungsplan initiiert somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.7.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Das bezieht sich auch auf Gehölzrodungen. Im Rahmen der Aufstellung des nördlichen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 91 wurde eine „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen“ erstellt. Die Ergebnisse sind nach Einschätzung der Stadt auch auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 93 übertragbar. Die Potenzialanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet eine

Reihe von Brutvogelarten und weitere Vogelarten, die das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen vorkommen können. Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in den Gebäuden mit Dachstühlen. Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen finden sich aufgrund fehlender Gewässer nicht im Plangebiet. Die Käferart Eremit kann aufgrund fehlender großer Bäume mit großen Höhlungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

### Fledermäuse

Bei Abriss der Bestandsgebäude wären bei potenziell vorhandenen Fledermäusen ggf. Fortpflanzungs- und Ruhstätten betroffen. Dieses ist aber nicht geplant.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01.März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden, falls sie beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

## **4 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

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 Grundstück ist an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden, die genau Lage ist bei Bedarf durch Suchschachtung zu prüfen. Das Versorgen neuer Gebäude ist über das vorhandene Wärmenetz möglich.

#### **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.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung. Hierdurch kommt es zu einer Erhöhung der abflusswirksamen Flächen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) maßgeblich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderen-

falls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein entsprechender Nachweis über die vorhandene Löschwasserkapazität liegt vor. Demnach ist im Umkreis von 300 m ein Hydrant vorhanden, von dem über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser entnommen werden kann.

#### **4.6 Telekommunikation**

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

Für evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden, sind von den Bauherren Leerrohre vorzusehen. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sollte eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein. Es sollte eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollte der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Weitere Hinweise:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

## **5.2 Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## **8 Billigung der Begründung**

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen ist am ..... rechtskräftig geworden.