

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	14. MRZ. 2019	8
<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 (Grundstücke Lütjenburger Weg 36-42)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 27.09.2018 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 (Grundstücke Lütjenburger Weg 36-42) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt sowie Planzeichnung und Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 93 (Grundstücke Lütjenburger Weg 36-42) vorgebrachten Anregungen hat die

- Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
  3. Die Begründung wird gebilligt.
  4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 93 (Grundstücke Lütjenburger Weg 36-42), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
  5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 93 (Grundstücke Lütjenburger Weg 36-42) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

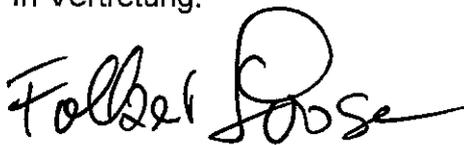
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

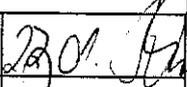
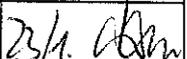
Bemerkung:

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.

In Vertretung:



Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	22.01.02
Büroleitender Beamter	

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

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

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 07.11.2018 / 07.11.2018**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführter Fachdienst bittet um Berücksichtigung seiner Belange:

##### **1.1 Gewässerschutz**

Zu der vorgelegten Planung der Stadt durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern eine Nachverdichtung vorzunehmen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.

##### **Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. auf Verkehrsflächen anfällt, sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). 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.

Weiterhin 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 darzulegen. Eine etwaig zusätzliche notwendige Rückhaltung kann mit einer Regenklärung in einem kombinierten Regenrückhalte- und Regenklärbecken zusammengefasst werden.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Begründung enthält die o.g. Hinweise bereits.*

##### **1.2 Allgemeines**

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de).

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Bitte wird gefolgt.*

**2 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 17.10.2018 / 17.10.2018**

Unsere Stellungnahme vom 26.06.2018 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**3 Schleswig-Holstein Netz AG – vom 17.10.2018 / 17.10.2018**

Anbei unsere Stellungnahme vom 29.06.2018, der wir keine Änderungen hinzuzufügen haben.

***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.*

**4 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 25.10.2018 / 29.10.2018**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unseres Schreiben vom 28.06.2018. Nach derzeitigem Stand wird der B-Plan mit FTTH (Glasfaser) versorgt.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 22.11.2018 / 22.11.2018**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2018. 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 Zweckverband Ostholstein – vom 01.11.2018 / 01.11.2018**

**6.1 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6.2 Wasserversorgung**

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserableitung der geplanten neuen Gebäude hat über private Grundstücksentwässerung an den vorhandenen SW Anschlusspunkt ZVO (zwischen Nr. 38 und 40) zu erfolgen. Ein privater Übergabeschacht am Anschlusspunkt ZVO auf dem privaten Grundstück ist erforderlich.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.*

**6.4 Müllentsorgung**

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser

von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6.5 Weitere Hinweise**

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

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**7 Keine Stellungnahme abgegeben**

1. AG29 SH
2. BA für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3. BUND SH
4. Hansewerk Natur GmbH
5. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration SH, Landesplanungsbehörde
6. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration SH, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
7. Deutscher Kinderschutz Ortsverband Heiligenhafen e.V.
8. Landesamt für Denkmalpflege SH
9. LLUR, Technischer Umweltschutz
10. NABU SH
11. Stadtjugendring Heiligenhafen

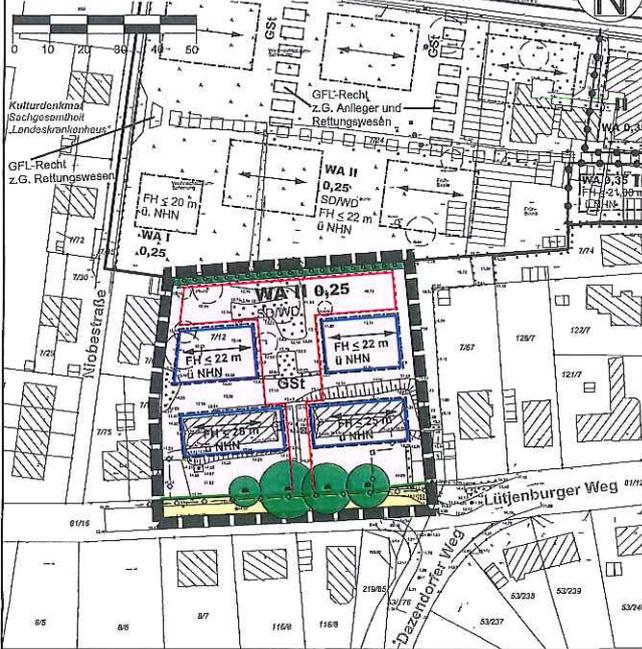
# BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER STADT HEILIGENHAFEN

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



## 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

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung)

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

**FH ≤ 22 m ü NHN** FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**BAUGRENZE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### VERKEHRSLÄCHEN

**STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**  
**STRAßENVERKEHRSLÄCHEN**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**GSt** GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/12

**BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG** § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

**VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**

**VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**UNTERIRDISCHE NAHWÄRMELEITUNG**

#### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

## 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 Lütjenburger Weges unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen sind innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lütjenburger 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

**3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 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 WOHNEBÄUDE**

(1) Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Dachpfannen und gleichgeneigt herzustellen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzenden Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

(2) Die Außenwände sind in rot bis rotbraunen Klinkern herzustellen. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% 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 xxxxxxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen für das Grundstück Lütjenburger 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. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am xxxxxxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx 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 27.09.2018 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 29.10.2018 bis 30.11.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xxxxxxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
6. Der katastermäßige Bestand am xxxxxxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneitigt.

Oldenburg LH., den ..... Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xxxxxxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Heiligenhafen unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

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

10. Die Bebauungsplansatzung, 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 xxxxxxxx durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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.

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

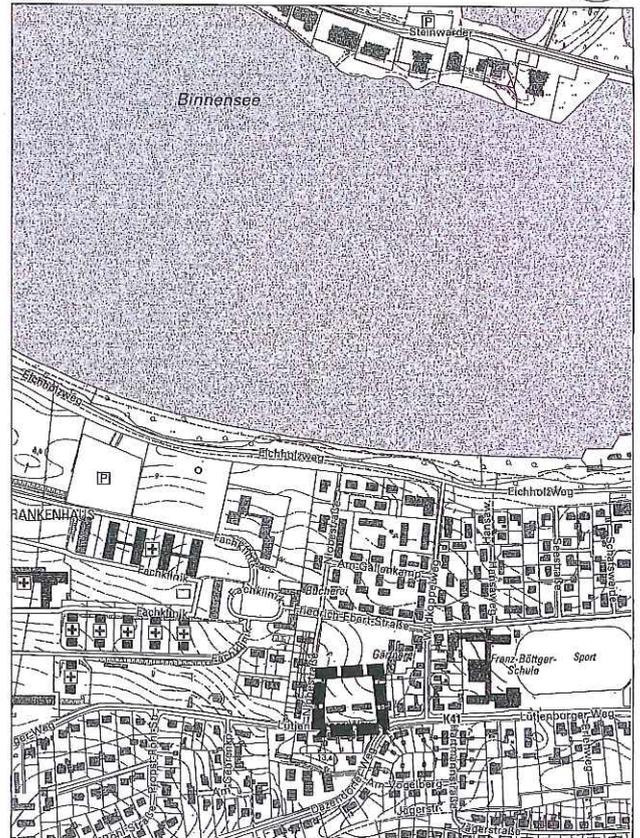
## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 93

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

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. Januar 2019



**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)
- 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>

---

## **BEGRÜNDUNG**

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 Schwerpunktraum 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). Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird für die geplanten Neubauten nun eine maximale Firsthöhe von 22 m ü NHN festgesetzt.

#### **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. Die Schmutzwasserableitung der geplanten neuen Gebäude hat über eine private Grundstücksentwässerung an den vorhandenen SW Anschlusspunkt ZVO (zwischen Nr. 38 und 40) zu erfolgen. Ein privater Übergabeschacht am Anschlusspunkt ZVO auf dem privaten Grundstück ist erforderlich.

#### **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. Anderenfalls 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.