

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
	<b>des Hauptausschusses</b>		
X	<b>der Stadtvertretung</b>	25.02.20	17

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

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 04.12.2019.

### **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**

Entsprechende Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg)

vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg) 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:

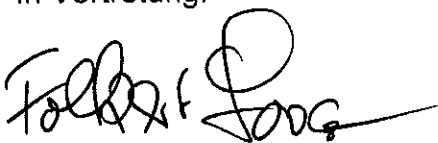
Nein-Stimmen:

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:



(Folkert Loose)  
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	18.12.2020
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	19/12 - Amm

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
1	<p><b>Kreis Ostholstein, 13.12.2019</b> zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz</li> <li>• Naturschutz</li> <li>• Bauordnung einschließlich Brandschutz</li> </ul> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u><b>Bauleitplanung</b></u> <b>Ortsplanung und Planungsrecht</b> Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Erschließungsstraße, im Sinne der Eindeutigkeit ist die Höhe des Höhenbezugspunkts im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung wird teilweise berücksichtigt. Als Bezugspunkt wird die Fahrbahnoberfläche der den künftigen Gebäuden nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße) bestimmt. So gesehen ist die Bemaßung dort vorzunehmen, wo die künftigen, geplanten Gebäude der o. g. Straße bzw. der gebauten Fahrbahnoberfläche am nächsten kommen. Um den Bezugspunkt zu konkretisieren, wird die textliche Festsetzung reaktionell wie folgt ergänzt bzw. umformuliert: <b>„Bezugspunkt ist der nordöstliche Rand der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße), der einem zulässigen Gebäuden am nächsten liegt“</b></p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><b><u>Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz</u></b>  <b>Bodenschutz</b>            Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.            Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte ich, folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 mindern.</li> <li>- 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</li> <li>- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.</li> </ul>	<p>zu <u>Bodenschutz</u>            Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.            Die nebenstehenden Punkte betreffen den Vollzug des B-Planes und sind im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahme zu berücksichtigen.            zu <u>Niederschlagswasser</u>            Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.            Die nebenstehenden Punkte betreffen den Vollzug des B-Planes. Die genannten technischen Bestimmungen und Hinweise des erwähnten Merkmals gelten ungeachtet der Bauleitplanung.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).</li> <li>- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</li> </ul> <p><b>Niederschlagswasser</b> Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><b><u>Naturschutz</u></b> <b>Artenschutz</b></p> <p>Im Rahmen meiner Stellungnahme vom 11.04.2014 habe ich ein artenschutzrechtliches Gutachten gefordert, das nun vorliegt.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften ausreichend berücksichtigt werden, wenn die Verbotsfristen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (1. März bis 30 September) bei der Baufeldräumung eingehalten werden und für die Beseitigung der Gebüsche im westlichen Bereich des Geltungsbereich Ausgleich geschaffen wird.</p> <p>Ein Ausgleich ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die o.g. Gehölzflächen im B-Plan als zu erhalten festgesetzt wurden.</p> <p>Ich bitte jedoch den Hinweis zu den Verbotsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten und in die Begründung des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p> <p><b>Gesetzlich geschützte Biotope</b></p> <p>In meiner Stellungnahme vom 11.04.2014 habe ich auch darauf hingewiesen, dass zu überprüfen ist, ob die Fläche, wie 1992 im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung festgestellt, noch heute dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt. Das LLUR als zuständige Naturschutzbehörde teilte mir auf Nachfrage mit, dass die Fläche aufgrund der heutigen Vegetationsstruktur nicht mehr als geschütztes Biotop einzustufen ist. Eine Befreiung von dem Biotopschutz ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.</p>	<p><u>zu Artenschutz</u></p> <p>Die nebenstehende Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu den Verbotsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>zu <u>gesetzlich geschützte Biotope</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><b>Bauaufsicht</b> Die textliche Festsetzung Nr. 3.0 lautet: „Im reinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen“ Diese Festsetzung ist in der Praxis schwer umzusetzen und würde dazu führen, dass an der Nordwestseite nur Nebenräume angeordnet werden dürfen. Darüber hinaus stellt sich die Frage ob die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten zulässig ist oder Fenster in diesen Wänden unzulässig sind. Um eine rechtssichere Anwendung dieser Festsetzung zu gewährleisten ist diese in geeigneter Weise zu ändern. Weiterhin weise ich darauf hin, dass in einem Genehmigungsstellungsverfahren nach § 68 LBO oder bei genehmigungsfreien Nutzungsänderungen dieser Belang bauaufsichtlich nicht geprüft wird. In einem Antragsverfahren nach § 67 LBO oder 69 LBO könnte dieser Belang zu einer Versagung des Bauantrages führen.</p> <p><b>Brandschutz</b> Aufgrund der möglichen GFZ von 0,8 ist eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.</p>	<p><u>zu Bauaufsicht</u> Die nebenstehende Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der geplante Wohnstandort wird in eine vorhandene städtische Situation eingebunden, bei der zunächst eine Akzeptanz städtischer Geräusche, wie von Stadtstraßen, vorausgesetzt werden kann. Dennoch sind Lärmgeräusche vom Sundweg nicht auszuschließen. Dieses vorangestellt, sollen zum Zweck gesunder Wohnverhältnisse Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen prinzipiell in Richtung der Ina-Seidel-Straße angeordnet werden. Dies kann bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen berücksichtigt werden. Es geht letztendlich darum, dass die Wohn- oder Schlafräume ihre gebäude- bzw. wohnungsinterne Hauptausrichtung zur lärmabgewandten Gebäudeseite einnehmen. Zwecks Konkretisierung wird die Festsetzung redaktionell wie folgt formuliert bzw. ergänzt: „Im Reinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: in Richtung Ina-Seidel-Straße) anzuordnen. <b>Ausnahmsweise können Wohn- und Schlafräume mit ihren Fensteröffnungen auch zu anderen Gebäudeseiten ausgerichtet sein, wenn die Ausrichtung zur Ina-Seidel-Straße zu einer wesentlichen Erschwerung der Wohnungsgrundrissgestaltung führen würde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.</b>“ Die Begründung wird diesbezüglich und zwecks Klarstellung ebenfalls konkretisiert.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		<p>zu <u>Brandschutz</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der B-Plan weist eine GRZ von 0,4, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene (und somit freistehende) Bauweise aus. Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bauung (bis 3 Vollgeschosse, wie im vorliegenden Fall) erstrangig mit 48 m³/h für zwei Stunden anzusetzen, wobei weiterstrangig eine GFZ von kleiner gleich 0,3 bis kleiner gleich 0,7 in dem technischen Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405, als Richtwert genannt ist.</p> <p>Nach der BauNVO (hier: § 20 Abs. 3 BauNVO) ist die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes kann demzufolge eine GFZ von 0,8 erreicht werden, sodass dann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden anzusetzen ist.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der o. g. Aussagen konkretisiert.</p>
	<p><b>Allgemeines</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a></li> </ol>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
2	<p><b>Archäologisches Landesamt, 08.11.2019</b></p> <p>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.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.</p> <p>Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmitelbar 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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
3	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 14.11.2019</b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 27 (2. Änderung) der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die in der Planzeichnung eingezeichnete Anbauverbotszone ist zu entfernen, da es sich hierbei um einen innerörtlichen Bereich handelt.</li> <li>2. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</li> </ol> <p>Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p>	<p><u>zu 1.</u> Die nebenstehende Anregung wird berücksichtigt. Die Anbauverbotszone wird redaktionell aus der Planung herausgenommen. Dennoch verbleibt ein 20 m breiter, mit Pflanzen bestockter Grünstreifen, der den vorhandenen Bewuchs entlang des Sundweges planerisch aufgreift.</p> <p><u>zu 2.</u> Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der B-Plan trifft passive Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund des Straßenverkehrs geboten sind.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
4	<p><b>Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, 14.11.2019</b></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.</p> <p>Die Gemeinde/Stadt Heiligenhafen liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
5	<p><b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 27.11.2019</b></p> <p>Mit Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Einwirkungsbereich gewerblicher und sportlicher Nutzungen ist hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung erforderlich.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planung eines reinen Wohngebietes an dem in Rede stehenden Standort unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld der Ina-Seidel-Straße. Hier sind - unter gleichen Standortbedingungen - ebenfalls und überwiegend Gebäude vorhanden, die der Wohnnutzung dienen.</p> <p>Hinsichtlich der Sportanlage im Standortbereich der benachbarten Schule wird darauf hingewiesen, dass diese sich südöstlich des vorhandenen Schulgebäudes befinden und die Anlage durch das Schulgebäude abgeschirmt wird.</p> <p>Wohnunverträgliches Gewerbe findet im näheren Umfeld des Plangebiets nicht statt.</p> <p>Das Plangebiet soll für eine reine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll der Weg für bezahlbaren Wohnraum geebnet werden, ohne dass sich im Gebiet weitere, ergänzende Nutzungen (wie bspw. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich) etablieren können. Der geplante Wohnstandort ist dabei in eine städtische Situation eingebunden, bei der eine Akzeptanz städtischer Umfeldgeräusche vorausgesetzt werden kann. Die Stadt gewichtet ihre Abwägungsentscheidung zugunsten einer reinen Wohnbebauung zwecks Schaffung bezahlbaren Wohnraums in einem bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten Umfeld und unter Berücksichtigung der Akzeptanz einer bereits vorhandenen städtischen Geräuschkulisse.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
6	<p><b>Schleswig-Holstein Netz AG, 07.11.2019</b></p> <p>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 <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a> Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com">leitungsauskunft@sh-netz.com</a>.</p> <p>Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant.</p> <p>Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.</p> <p>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 <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a>.</p> <p>Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com">leitungsauskunft@sh-netz.com</a></p> <p>Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Punkte betreffen den Vollzug des B-Planes.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
7	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.11.2019</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</p> <p>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen.</p> <p>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.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Punkte betreffen den Vollzug des B-Planes.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =&gt;50 MB zu ermöglichen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</li> <li>• 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,</li> <li>• dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburg Allee 31 23554 Lübeck</p> <p>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	

# **Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen**

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Anregungen und Hinweise</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
8	<b>Wasser- und Bodenverband Ostholstein, 05.11.2019</b> Von der o.g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen ist der Wasser- und Bodenverband Ostholstein nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
9	<p><b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, 29.11.2019</b> Gegen die 2. Änderung o.g. Bebauungsplanes Nr. 27 habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Meine Belange werden in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan (Entwurf September 2019) unter dem Punkt 5.5 „Benachbarte Funkanlage / Schutz vor elektromagnetischen Feldern“ teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes betreibt auf dem nordwestlich angrenzendem Flurstück 29/17 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 16, einen Antennenmast mit eigenen Funkanlagen und Funkanlagen Dritter (Katastrophenschutz Kreis Ostholstein, Mobilfunkbetreiber) am Mast.</p> <p>Die Abstände vom Antennenmast zur vorhandenen Bebauung liegen im Durchschnitt bei ca. 45 m.</p> <p>Ich bitte nachfolgende Ergänzung meiner Belange im Bebauungsplan zu berücksichtigen:</p> <p>Die geplante Bebauung muss einen Abstand von min. 50 m zum Antennenturm aufweisen, damit Beeinträchtigungen durch Betrieb und Unterhaltung weitestgehend vermieden werden.</p> <p>Zudem ist die Oberkante der benachbarten Bebauung einschl. Nebengebäuden, An- und Aufbauten auf 15,00 m zu beschränken. (Bezugspunkt: Begründung - Text (Teil B) Punkt 2.0)</p> <p>Die Bepflanzung auf dem Grundstück sollte ebenfalls eine Höhe von 15,00 m (Bezugspunkt: Begründung – Text (Teil B) Punkt 2.0) nicht überschreiten.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung hinsichtlich des Abstandes zwischen dem Antennenmast und der geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstände vom Antennenmast zur vorhandenen Wohnbebauung betragen in Richtung Westen rd. 40 m und in Richtung Süden rd. 50 m.</p> <p>Die festgesetzte, nordwestliche Baugrenze liegt gem. B-Plan bereits bei rd. 50 m.</p> <p>Die nebenstehende Anregung zu den Höhenbegrenzungen wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die zulässige Oberkante der Hauptgebäude beträgt gem. Festsetzung 11,00 m. Diese Festsetzung wird redaktionell wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt: <b>„Die Oberkante von Gebäuden darf eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Erforderliche Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten.“</b></p> <p>Eine Höhenbestimmung für die Bepflanzung wird nicht getroffen, da die angrenzende Pflanzfläche als öffentliche Grünfläche der Gestaltung und Pflege der Stadt unterliegt und somit die angeregte Pflanzhöhenbegrenzung von der Stadt zur Kenntnis genommen wird. Die derzeitige Bepflanzung ist ohnehin weitestgehend durch Sträucher gekennzeichnet.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>Auf eventuelle auftretende elektromagnetische Strahlung wird nochmals hingewiesen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis zur eventuell auftretenden elektromagnetische Strahlung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
10	<p><b>Zweckverband Ostholstein, 05.02.2020</b> Die Belange des ZVO sind berücksichtigt und werden durch die Änderung nicht berührt.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg“ der Stadt Heiligenhafen

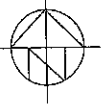
Abwägungsempfehlungen zur erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Keine Stellungnahme haben abgegeben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtjugendring</li> <li>• Kinderschutzbund, Ortsverband Heiligenhafen</li> </ul>	

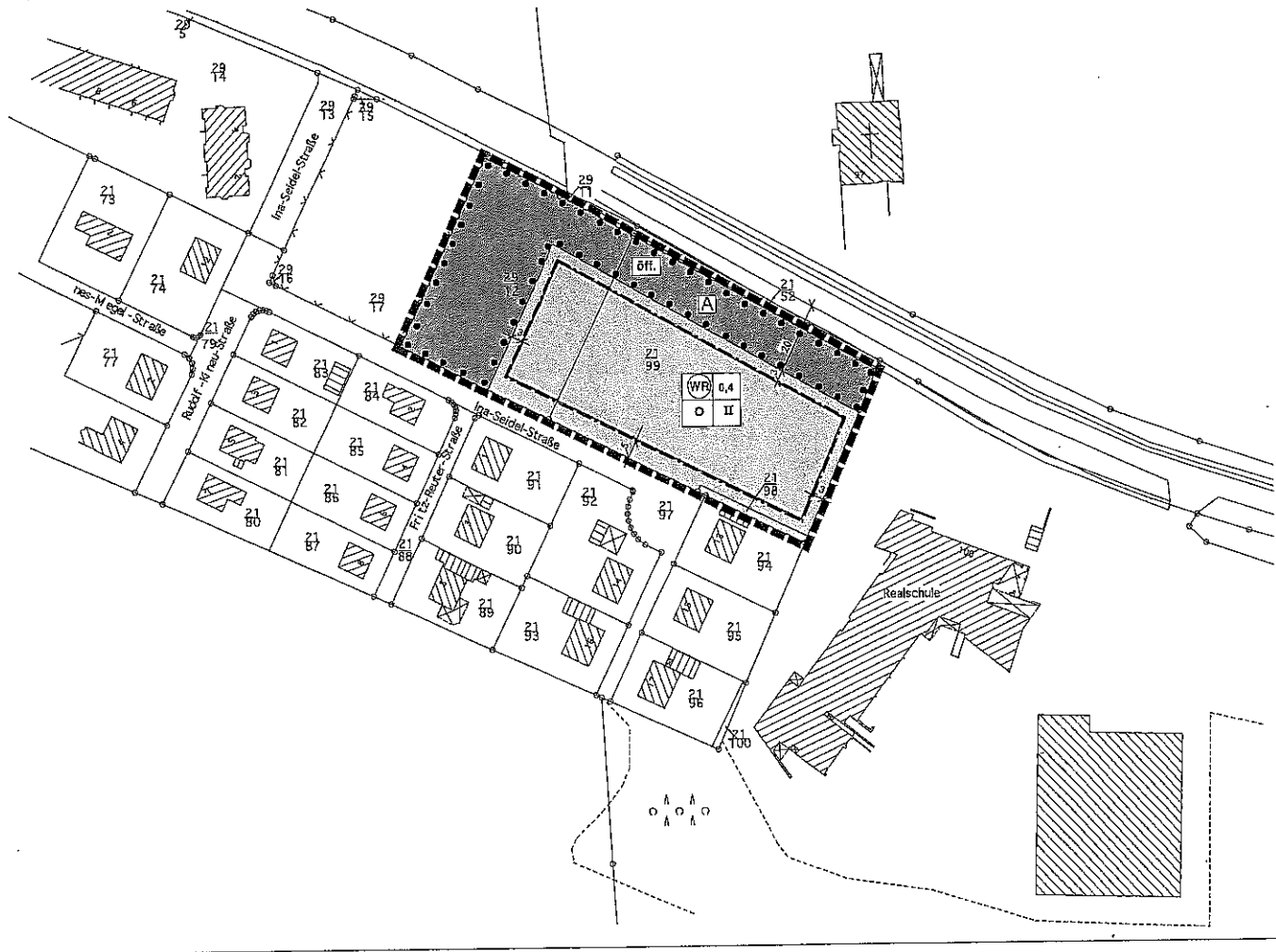
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27,

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



M. 1 : 1 000



## ZEICHENERKLÄRUNG

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



Reines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

— Baugrenze (§ 29 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Abschirmungsgrün

### 5. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

— Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 7. Darstellungen ohne Normcharakter

21 Flurstücksnummer

o Flurstücksgrenze

— mögliche Baugrundstücksgrenzen

1,450 Bemessung (Angaben in Meter)

# **Stadt Heiligenhafen**

## **Begründung**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung**

-Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg-

Entwurf / Februar 2020

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims

## **I N H A L T**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

- 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweis
- 1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und ursprünglicher B-Plan Nr. 27

### **2.0 Planungsziel und Planungserfordernis**

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Darlegung der Planung**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 4.3 Verkehrserschließung
- 4.4 Ver- und Entsorgung
- 4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

### **5.0 Umweltbelange**

- 5.1 Eingriff / Ausgleich
- 5.2 Flora und Fauna / Artenschutz
- 5.3 Boden und Wasser
- 5.4 Schallschutz
- 5.5 Benachbarte Funkanlage / Schutz vor elektromagnetischen Feldern
- 5.6 Archäologische Kulturdenkmale / Funde

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweis**

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 dient der Innenentwicklung und soll entsprechend nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 stehen.

Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm.

Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

#### Bisheriges Beteiligungsverfahren

Die B-Plan-Änderung hat Ende 2013 / Anfang 2014 bereits ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchlaufen, jedoch unter anderen planerischen Vorzeichen. Im Plangebiet sollten ehemals so genannte Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Plankonzeption wurde alsdann, wie vorliegend geändert. Auf Grundlage der neuen Plankonzeption fand vom 04.11. bis einschl. 04.12. 2019 eine öffentliche Auslegung stand. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und ursprünglicher B-Plan Nr. 27**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des östlichen Stadtgebietes und wird vom Sundweg und der Ina-Seidel-Straße tangiert. Es ist momentan unbebaut.

Das Gelände ist westlich und nördlich durch eine Grünabschirmung gekennzeichnet (Bäume und Sträucher). Entlang der Ina-Seidel-Straße ist das Gelände offen.

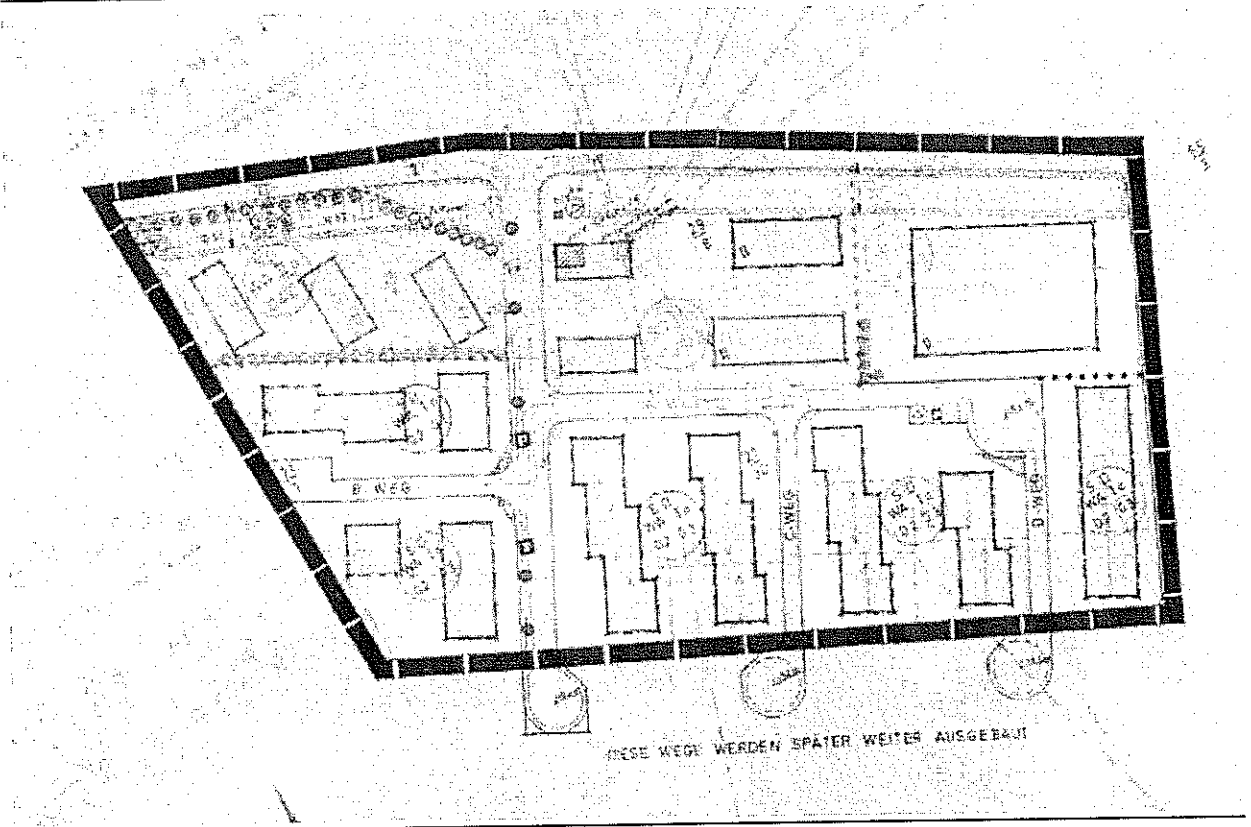


Die bebaute Umgebung ist geprägt durch Wohnstrukturen im Westen (mehrgeschossige Wohnbebauung) und im Süden (so genannte Einfamilienhäuser) sowie eine Schule im Osten.

Auf dem Flurstück 29/17, das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich ein Antennenmast mit Funkanlagen.

Nördlich des Sundweges befindet sich ein Friedhof.

### Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 27



Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 21/98, 21/99 und 29/12 (hier: nordöstlicher Teil des oben abgebildeten Planes / östliche Teilfläche des ehem. Flurstücks 29/8). Für diesen Teil des Gebiets sieht der Ursprungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Antennenturm / Sendeanlage“ sowie ein Mischgebiet mit insgesamt drei ausgewiesenen Baufeldern vor. Die Flurstücke 21/98, 21/99 und 29/12 befinden sich im städtischen Besitz.

### **2.0 Planungsziel und Planungserfordernis**

Die Fläche soll für eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll der Weg für bezahlbaren Wohnraum, ggf. mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geebnet werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier bereits eine zweigeschossige Bebauung vor. Diese Vorgabe soll aufgegriffen werden, allerdings unter veränderten Prämissen, insbesondere wegen der ehemaligen Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes sowie aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen.

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

Heiligenhafen ist ein Unterzentrum. Der Landesentwicklungsplan sagt folgendes hierzu aus: „Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher.

In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte. Insofern gilt dieses auch für das Unterzentrum Heiligenhafen.

Ein Bedarf an Wohnungen ist vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Da in der verbindlichen Planung nunmehr ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.0 Darlegung der Planung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Reine Wohngebiet überfasst das, in dem Ursprungsplan geplante Mischgebiet auf dem Flurstück 21/99 sowie das ursprünglich geplante Sondergebiet auf dem Flurstück 29/12. Die vorliegende Planung nimmt die ehemaligen Nutzungen nunmehr zurück, da die ursprünglichen Planungsabsichten nicht mehr bedarfsgerecht zu vollziehen sind.

Intention ist, dass nur Wohngebäude zwecks Wohnraumversorgung entstehen sollen. Insofern werden auch die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (hier: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) als auch die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (hier: „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkante der zulässigen Gebäude bestimmt. Die Maßgebung orientiert sich dabei zum einen am baulichen Bestand der

Umgebungsbebauung entlang des Sundwegs und zum anderen an der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung.

Da eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist, ist die GRZ mit 0,4 und die Vollgeschossigkeit mit 2 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses ist angesichts der Lage des Plangebietes und seiner Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Oberkante der zulässigen Gebäude soll eine Höhe von 11 m nicht überschreiten. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäude konkret begrenzt, um keine „ausreißenden“ Gebäudehöhen zu erhalten, die die städtebauliche Strukturen im Gebiet und dessen Umfeld unmaßstäblich beeinträchtigen würden. Zugleich dürfen erforderliche Dachaufbauten eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung ist dem benachbarten Antennenmast mit Funkanlagen geschuldet.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist der nordöstliche Rand der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße), der einem zulässigen Gebäuden am nächsten liegt. So gesehen ist die Bemaßung dort vorzunehmen, wo die künftigen, geplanten Gebäude der o. g. Straße bzw. der gebauten Fahrbahnoberfläche am nächsten kommen.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Ina-Seidel-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

Die Ina-Seidel-Straße zweigt westlich des Plangebietes vom Sundweg ab. Das Wenden von Pkw ist in der vorhandenen Wendeanlage möglich. Darüber hinaus zweigen Straßen in südliche Richtung ab, die letztendlich auch das Befahren mit bspw. dreischachsigen Müllfahrzeugen gewährleisten.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Heiligenhafen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die ZVO Gruppe ist für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserkanalisation angeschlossen.

Im Zuge der Erschließung der südlichen Wohngebiete sind Leitungen für die Regenentwässerung in den angrenzenden Straßenräumen verlegt worden, an die auch das Plangebiet angeschlossen werden soll. Im Rahmen des Regenwasser-managements wird die Kapazität der entsprechenden Kanäle im Weiteren zu prüfen sein.

Löschwasser wird gemäß dem technischen Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Der B-Plan weist eine GRZ von 0,4, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene (und somit freistehende) Bauweise aus. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse, wie im vorliegenden Fall) erstrangig mit 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden anzusetzen, wobei weiter-rangig eine GFZ von kleiner gleich 0,3 bis kleiner gleich 0,7 in dem technischen Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405, als Richtwert genannt ist. Nach der BauNVO (hier: § 20 Abs. 3 BauNVO) ist die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermit-teln. Bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes kann demzufolge eine GFZ von 0,8 erreicht werden, sodass dann ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stun-den anzusetzen ist.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der hoheitlichen Pflichtaufgabe sicher-gestellt.

Eine Versorgung mit weiteren Medien (Gas, Telekommunikation usw.) ist möglich.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Zwecks gestalterischer Rahmgebung des privaten Freiraumes zur öffentlichen Straße werden Vorschriften über die Gestaltung getroffen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Laubgehölzhecken oder max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig. Andere Einfriedungen dürfen nur innenseitig eines Baugrundstücks hinter einer Hecke errichtet werden und diese nicht überragen.

### **5.0 Umweltbelange**

#### **5.1 Eingriff / Ausgleich**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **5.2 Flora und Fauna / Artenschutz**

2014 wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Es wurde festgestellt, dass das vorhandene Dornengebüsch im Plangebiet mit Brutvögeln besiedelt ist. Es sind hier die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten zu berück-sichtigen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG als heimisch einzustufen sind. Die Definition schließt sowohl Brut- als auch Zugvögel ein.

Das Dornengebüsch hat eine Nistplatzfunktion sowie eine Schutzfunktion für heimische Vögel gegenüber natürlichen Angreifern. Es ist auch Rückzugsgebiet für einzelne, heimische Reptilien. Da keine Feucht- oder Wasservorkommen, sonnige Lichtungs- oder Hangsituationen oder Waldstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, sind im Anhang IV der FFH-RL gelistete Amphibien, Käfer, Libellen und Schmet-terlinge, die die o. g. Standorte bevorzugen, nicht wahrscheinlich, zumal auch die wiesenartige Fläche vor dem Dornengebüsch anthropogen beeinflusst ist.

Die Dornensträucher und eingestreuten Bäume entlang des Sundwegs bleiben erhalten. Die Fläche bleibt als Grünfläche in öffentlicher Hand.

Der o. g. Fachbeitrag zum Artenschutz kommt zugleich zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften ausreichend berücksichtigt werden, wenn die Verbotsfristen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (1. März bis 30 September) bei der Baufeldräumung eingehalten werden.

### **5.3 Boden und Wasser**

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps bei Einhaltung aller relevanten Regeln nicht.

Die geplante Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **5.4 Schallschutz**

#### Lärmeinfluss „Straße“

Der geplante Wohnstandort wird in eine städtische Situation eingebunden, bei der eine Akzeptanz städtischer Geräusche, wie von Stadtstraßen, vorausgesetzt werden kann. Dennoch sind Lärmgeräusche vom Sundweg nicht auszuschließen.

Dieses vorangestellt, sollen zum Zweck gesunder Wohnverhältnisse Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen prinzipiell in Richtung der Ina-Seidel-Straße angeordnet werden. Dies kann bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen berücksichtigt werden. Es geht letztendlich darum, dass die Wohn- oder Schlafräume ihre gebäude- bzw. wohnungsinterne Hauptausrichtung zur lärmabgewandten Gebäudeseite einnehmen.

Ausnahmsweise können Wohn- und Schlafräume mit ihren Fensteröffnungen auch zu anderen Gebäudeseiten ausgerichtet sein, wenn die Ausrichtung zur Ina-Seidel-Straße zu einer wesentlichen Erschwerung der Wohnungsgrundrissgestaltung führen würde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme dient einem praxisbezogenen Vollzug der Planung.

Durch die vorhandene und zu erhaltene, bepflanzte Fläche entlang des Sundweges erfolgt zudem eine Abschirmung, die auch das subjektive Lärmempfinden schmälert. Die Fläche wirkt hier wie ein „visueller Schutzvorhang“.

#### Lärmeinfluss „Nutzungsumgebung“

Die Planung eines reinen Wohngebietes an dem in Rede stehenden Standort unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld der Ina-Seidel-Straße. Hier sind - unter gleichen Standortbedingungen - ebenfalls und überwiegend Gebäude vorhanden, die der Wohnnutzung dienen.

Hinsichtlich der Sportanlage im Standortbereich der benachbarten Schule wird darauf hingewiesen, dass diese sich südöstlich des vorhandenen Schulgebäudes befindet und die Anlage durch das Schulgebäude abgeschirmt wird.

Wohnunverträgliches Gewerbe findet im näheren Umfeld des Plangebiets nicht statt.

Das Plangebiet soll für eine reine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll der Weg für bezahlbaren Wohnraum geebnet werden, ohne dass sich im Gebiet weitere, ergänzende Nutzungen (wie bspw. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich) etablieren können. Der geplante Wohnstandort ist dabei in eine städtische Situation eingebunden, bei der eine Akzeptanz städtischer Umfeldgeräusche vorausgesetzt werden kann. Die Stadt gewichtet ihre Abwägungsentscheidung zugunsten einer reinen Wohnbebauung zwecks Schaffung bezahlbaren Wohnraums in einem bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten Umfeld und unter Berücksichtigung der Akzeptanz einer bereits vorhandenen städtischen Geräuschkulisse.

### **5.5 Benachbarte Funkanlage / Schutz vor elektromagnetischen Feldern**

Auf dem Flurstück 29/17, das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, befinden sich ein Antennenmast mit Funkanlagen.

Die festgesetzte, nordwestliche Baugrenze im Plangebiet liegt rd. 50 m vom Antennenmast entfernt.

Die Richtfunkantennen selbst befinden sich in rd. 50 m Höhe. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Funkausbreitung nicht durch die zulässige Bebauung beeinträchtigt wird. Auch die Ursprungsplanung sah im Umfeld des Antennenmastes bereits eine Zweigeschossigkeit vor. Zudem werden im Bebauungsplan Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen bestimmt.

Von der benachbarten Sendemast ausgehend verlaufen Strahlrichtungen grundsätzlich nur mit einer leichten Neigung (so genannter Downtilt). Aufgrund der Höhe der Sendeanlagen ist davon auszugehen, dass hier ein hinreichender Schutz der geplanten Bebauung vor elektromagnetischen Feldern gegeben ist.

Durch die dazwischenliegende Grünfläche bzw. einer dichten Strauchbepflanzung besteht zudem eine visuelle Abschirmung zu der geplanten Wohnbebauung.

### **5.6 Archäologische Kulturdenkmale / Funde**

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen.

In diesem Zusammenhang wird § 15 DSchG hingewiesen: 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.

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

Heiligenhafen, .....

.....  
(Bürgermeister)

