



# Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ Begründung



Verfahrensstand

- |   |   |
|---|---|
| ■ | Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)                        |
| ■ | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)   |
| ■ | Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)                        |
| ■ | Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)         |
| ■ | Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)                |
| ■ | Erneute Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB) |
| □ | Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)                           |
| □ | Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)                              |





Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 89  
für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“  
Begründung

Auftraggeber  
Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG  
Schulstraße 4  
23774 Heiligenhafen

07.12.2017  
Erneuter Entwurf

Planverfasser  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky





## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.3	Ausgangssituation .....	3
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	4
1.6	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB .....	5
1.7	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....	6
1.7.1	Landesentwicklungsplan.....	6
1.7.2	Regionalplan .....	6
1.7.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
1.8	Fachliche Vorgaben .....	8
1.8.1	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz .....	8
1.8.2	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz .....	8
1.8.3	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen .....	8
1.8.4	Immissionsschutz.....	9
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Planungsziele .....	12
2.2	Städtebauliches Konzept.....	12
2.2.1	Geplante Bebauung .....	13
2.2.2	Erschließung und ruhender Verkehr .....	16
2.2.3	Ver- und Entsorgung .....	17
2.2.4	Grünordnung.....	18
2.3	Planinhalte und Festsetzungen.....	20
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	22
2.3.4	Gestaltung .....	23
2.3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	23

2.3.6	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte .....	24
2.3.7	Ver- und Entsorgung .....	25
2.3.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	29
2.3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
2.3.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	36
2.3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz .....	38
2.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	42
2.5	Hinweise .....	42
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>43</b>
3.1	Förmliches Verfahren.....	43
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	44
3.3	Entwurfsplanung .....	44
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	45
3.5	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf .....	45
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>46</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>46</b>
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>49</b>
	Anlage 1: Löschwassernachweis.....	49
	Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungs- straße .....	53
	Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung .....	55
	Anlage 4: Schallimmissionsprognose .....	57
	Anlage 5: Baugrundbeurteilung .....	59



### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 .....	3
Abb. 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen .....	7
Abb. 3: Lageplan Seniorenresidenz (nördlicher Teilbereich) .....	13
Abb. 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) .....	14
Abb. 5: Lageplan Wohnbebauung (südlicher Teilbereich) mit öffentlicher Erschließungsstraße und oberirdischen Stellplätzen.....	15
Abb. 6: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung.....	16
Abb. 7: Städtebauliches Konzept nach Architektenentwurf Stand 26.10.2017.....	19
Abb. 8: Brandschutzkonzept WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen .....	28
Abb. 9: Lageplan Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet .....	28
Abb. 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte.....	38
Abb. 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.OG (Tag / Nacht) .....	39
Abb. 12: Fassaden mit Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich II .....	41

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1.....	10
Tab. 2: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) .....	10
Tab. 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109.....	11





**Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen für den**  
**„Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“**

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplanes Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm zwischen dem Lütjenburger Weg im Norden und dem Dazendorfer Weg im Süden für Wohnungsbau zu entwickeln.

Im südlichen Teilbereich sollen insgesamt ca. 50 Eigentumswohnungen entstehen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist der Bau einer Seniorenresidenz mit insgesamt ca. 80 Pflegeplätzen und ca. 20 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ durch die Specht Gruppe aus Bremen geplant.

Die privaten Entwicklungsabsichten zu qualitativem Wohnungsneubau und altengerechtem Wohnraum mit bzw. ohne Pflegeleistung unterstützen die aus demografischen Gründen städtebaulich erforderlichen Anpassungs- und Entwicklungsprozesse zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Heiligenhafen.

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadtvertretung hat dazu in der Sitzung vom 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 89 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

### **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Heiligenhafen innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Das Gebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm und wird begrenzt

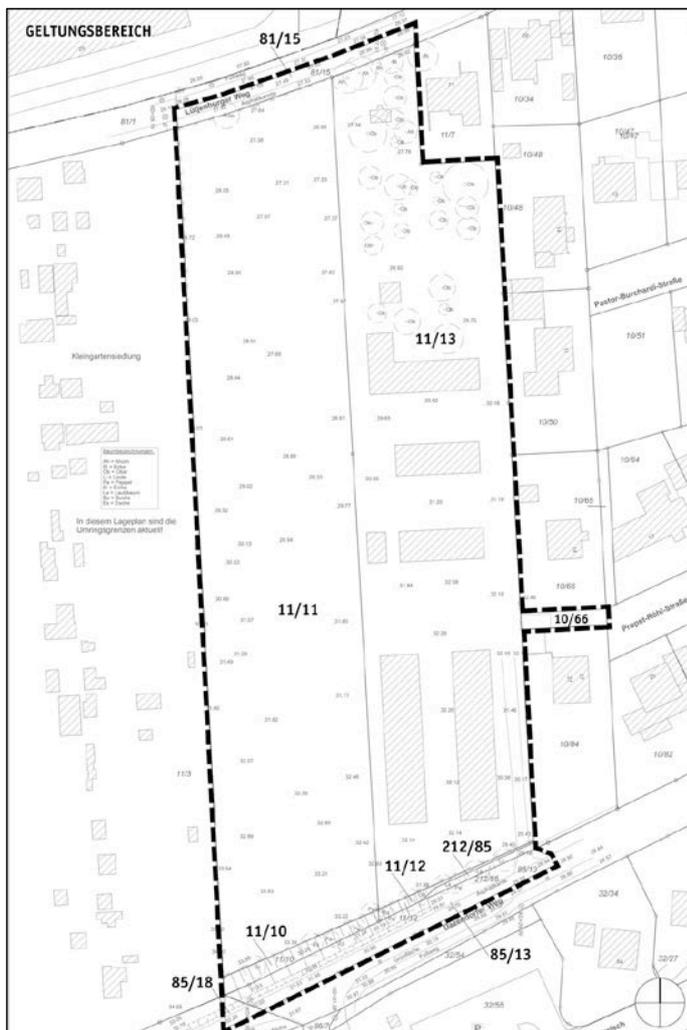
- im Norden durch den Lütjenburger Weg,
- im Osten durch die Einfamilienhausgrundstücke an der Pastor-Burchardi-Straße und an der Probst-Röhl-Straße,
- im Süden durch den Dazendorfer Weg und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

Nördlich des Lütjenburger Weges schließt das Gelände der Ameos-Klinik an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89



Es handelt sich um die Gemarkung Stadt Heiligenhafen, Flur 3, Flurstücke 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 212/85 vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstücks 10/66, welche den Anschluss an die Probst-Röhl-Straße herstellt, und Teilflächen des Flurstücks 81/15 (Lütjenburger Weg) und der Flurstücke 85/13 und 85/18 (Dazendorfer Weg).

### 1.3 Ausgangssituation

Der auf dem östlichen Teil des Plangebietes anzutreffende Gebäudebestand (5 größere Stallgebäude) entstammt der früheren Nutzung als Hühnerfarm und besteht aus eingeschossigen Wirtschafts- und Hallengebäuden. Einzelne Gebäude bzw. Teilbereiche der Außenflächen werden von einem oder mehreren Betrieben u.a. für Lagerzwecke genutzt. Die Bausubstanz ist für das geplante Anforderungsprofil qualitativ nicht relevant und soll komplett abgerissen werden.

Das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm verfügt über eine Grundstückszufahrt, die vom Dazendorfer Weg abgeht und an der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Eine weitere Grundstückszufahrt, die jedoch augenscheinlich nicht mehr genutzt wird, liegt am Lütjenburger Weg.

Ein Großteil des Plangebietes liegt brach und befindet sich in einem Stadium der natürlichen Verbuschung, insbesondere durch Brombeeren. Auf den Freiflächen befinden sich außerdem stillgelegte Baumaschinen und PKWs, größere Mengen an Baumaterialien, Altreifen, Bauschutt sowie zwischengelagerter Aushubboden, Schnittholz und Grünabfälle.

Im nordöstlichen Plangebiet Richtung Lütjenburger Weg stehen mehrere alte durchgewachsene Obstbäume, von denen einige Bäume bereits starke Kronenausbrüche zeigen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze gibt es in Teilabschnitten eine ebenfalls durchgewachsenen Liguster- und Weißdornhecke.

Im südlichen Plangebiet ist die dortige Böschungsfäche zum Dazendorfer Weg mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Einige Einzelbäume stehen außerdem an der Nordgrenze zum Lütjenburger Weg.

Die Topografie des Grundstücks ist gekennzeichnet durch einen von Nord nach Süd ansteigenden Geländeverlauf mit 26,92 m üNN am Lütjenburger Weg und 33,55 m üNN am Dazendorfer Weg. Der Dazendorfer Weg am Südrand des Baugrundstücks verläuft als Einschnitt. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes liegt er auf einer Höhe von ca. 32,26 m üNN und fällt nach Osten Richtung Stadt ab, auf 28,80 m üNN in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

Das vorhandene Wohngebiet östlich des Plangebietes ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser zzgl. Dach gekennzeichnet. Hier herrschen Satteldächer als Dachform vor. Für dieses Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1967.

Die Kleingartensiedlung westlich des Plangebietes ist durch eingeschossige kleine Lauben und großflächige Gartenanteile gekennzeichnet. Entlang der Kleingartenanlage verläuft ein Fußweg unmittelbar angrenzend zum Plangebiet.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

#### **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Das Gelände ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Die geplante Nutzungsänderung erfordert aufgrund der Lösung der Erschließungsfragen und auf-



grund der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## 1.6 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Vorprüfung des Einzelfalls für § 13a-Verfahren durch die Gemeinde

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierfür wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen:

- Die Planung stellt eine Umstrukturierung und Nachverdichtung einer bestehenden baulichen Nutzung (ehemals Hühnerfarm, zwischenzeitlich gewerbliche Nutzung u.a. für Lagerzwecke, ca. 50 % baulich bzw. als Lagerfläche genutzt, die übrigen 50 % stellen Grundstücksfreiflächen) dar, die auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches vorgesehen ist. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Weiterhin erfüllt der Bebauungsplan die Maßgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.
- Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.
- Für die Planung eines Wohngebietes besteht gemäß der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Ergebnis erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h.

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (festgesetzte zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.7.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert. Weiterhin gehört Heiligenhafen zu den Städten mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswandel, auf welchen reagiert werden muss.

Der Landesentwicklungsplan führt dazu aus:

#### **„Auf eine veränderte Wohnungsnachfrage reagieren**

Mit dem demographischen Wandel werden sich Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf verändern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnungen zu. Die Kommunen müssen sich bei der Flächenvorsorge, der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, der Gestaltung des Wohnumfelds und des Infrastrukturangebots auf diese Veränderungen einstellen.“ (S. 15 LEP)

### **1.7.2 Regionalplan**

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung der Einwohnerentwicklung hervor:

„Die Einwohnerentwicklung in den Städten und Gemeinden des Planungsraums wird von der natürlichen Entwicklung und in entscheidendem Maße von der Zuwanderung und dem kommunalen Angebot an Wohnungen und Bauflächen abhängen. Vor allem für ... die ... zentralen Orte muss es darum gehen, eine weitere Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern durch Verbesserungen beim Wohnumfeld ... sowie durch die Bereitstellung von qualitätsvollen Neubauoptionen, nicht nur im Einfamilienhausbau, zu begrenzen.“ (S. 8 RP)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

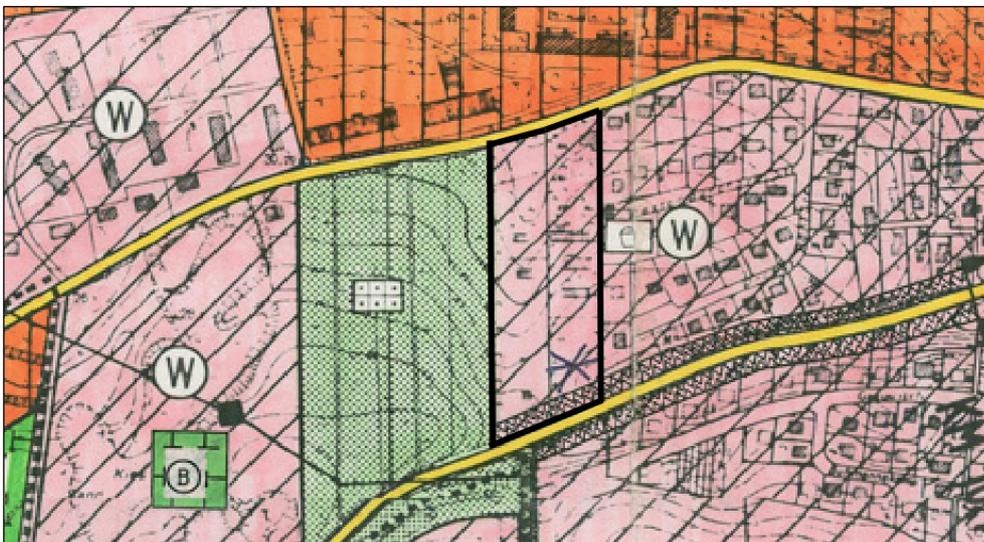
07.12.2017

„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum führen. ... Die Veränderungen stellen neue Anforderungen an Wohnungsbau und Infrastruktur. Neben einer steigenden Nachfrage beispielsweise nach altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wird der Bedarf an Kindergartenplätzen oder Schulen rückläufig sein.“ (S. 9 RP)

### 1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt (vgl. nachfolgende Abb.).

**Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen**



## **1.8 Fachliche Vorgaben**

### **1.8.1 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

### **1.8.2 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Hierzu ist ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2017; vgl. Anlage 3). Darin werden Vorkommen von streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung abgeprüft. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind dabei nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Erforderliche Vermeidungs- und Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zur Abwendung eines Eintritts der Zugriffsverbote werden als Auflagen im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **1.8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume, mit Ausnahme von Schalenobstbäumen wie Eßkastanie und Walnuß, sowie Pappeln, Weiden und Nadelgehölze.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist nach Baumschutzsatzung ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln.

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen anzuwenden.

#### 1.8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch die AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017; vgl. Anlage 4) wurden die Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die benachbarten Wohngebiete aufgrund von Emissionen aus dem Plangebiet sowie für das Plangebiet selbst aufgrund von Verkehrsemissionen, die darauf einwirken, überprüft und Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erarbeitet.

Relevante Emissionsquellen im Plangebiet, die sich auf die Nachbarschaft auswirken können, sind die Betriebsgeräusche aus dem geplanten Pflegeheim sowie der Verkehrslärm von privaten Zufahrten und Stellplätzen der geplanten Wohnanlage und der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Relevante Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes, die sich auf die geplanten Nutzungen der Seniorenresidenz und des Geschosswohnungsbaus auswirken können, sind der Verkehrslärm des Dazendorfer Weges (K 41) und des Lütjenburger Weges.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung, insbesondere zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt eine Beurteilung der benachbarten Wohnbebauung wie auch der geplanten Wohnbebauung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrslärm sowie Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und weiter nach den Beurteilungszeiträumen „tags“ (6 bis 22 Uhr) und „nachts“ (22 bis 6 Uhr) unterschieden wird.

Die zulässige Gesamtbelastung orientiert sich an der Gebietseinstufung des Immissionsortes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Orientierungswerte sind nach Art der Geräuschquelle gesondert zu berechnen und einzeln dem Orientierungswert gegenüberzustellen. Dabei sind Verkehrsgerä-

sche im Nachtzeitraum mit einem um 5 dB(A) erhöhten Orientierungswert zu vergleichen.

**Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1**

Nutzungsart	Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Verkehr <sup>a)</sup>	Anlagen <sup>b)</sup>
	dB(A)		
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

Es bedeuten:

a) gilt für Verkehrslärm;

b) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Für die Beurteilung des von öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Verkehrslärms sind die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Auch hier wird nach den Beurteilungszeiträumen „tags“ (6 bis 22 Uhr) und „nachts“ (22 bis 6 Uhr) unterschieden. Für den Nachtzeitraum ist die ungünstigste Stunde heranzuziehen. Die zulässige Lärmbelastung orientiert sich ebenfalls an der Gebietseinstufung des Immissionsortes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Werte sind nicht zu überschreiten.

**Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)**

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten baulichen Nutzungen dienen.



Zur Vermeidung von Schallschutz-Konflikten werden in der Bauleitplanung insbesondere berücksichtigt:

- passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straße) ergeben sich gemäß DIN 4109 (Juli 2016). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

**Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a)</sup> und Ähnliches
			R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>b)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>b)</sup>	<sup>b)</sup>	50

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum in Geschosswohnungsbauweise für die Stadt Heiligenhafen, der verschiedene Generationen berücksichtigt.
- Ausweisung der geplanten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet.
- Ausschluss einer zweckentfremdeten Nutzung durch Ferienwohnungen oder Ferienhäuser.
- Regelung der Höhe der geplanten Bebauung zur Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsumfeld aus überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung zzgl. Dachgeschoss bzw. aus kleingärtnerischer Nutzung.
- Verkehrliche Erschließung des nördlichen Grundstücksbereiches über den Lütjenburger Weg und des südlichen Grundstücksbereiches durch Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die an den Dazendorfer Weg anbindet.
- Sicherung einer Grundstücksanbindung an die Probst-Röhl-Straße zugunsten von Fußgängern und Feuerwehr durch Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes.
- Entwicklung eines in die Freiflächen des Wohnumfeldes integrierten oberirdischen Konzeptes für den ruhenden Verkehr für den südlichen Plangebietsteil einschließlich Regelung des Nachweises von oberirdischen Besucher-Stellplätzen.
- Anpflanzungsvorgaben zur angemessenen Gestaltung des Wohnumfeldes mit Bäumen und dadurch Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsbild.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Dem geänderten städtebaulichen Konzept liegen die Architekturplanungen der beiden durch die jeweiligen Vorhabenträger beauftragten Architekten zugrunde.

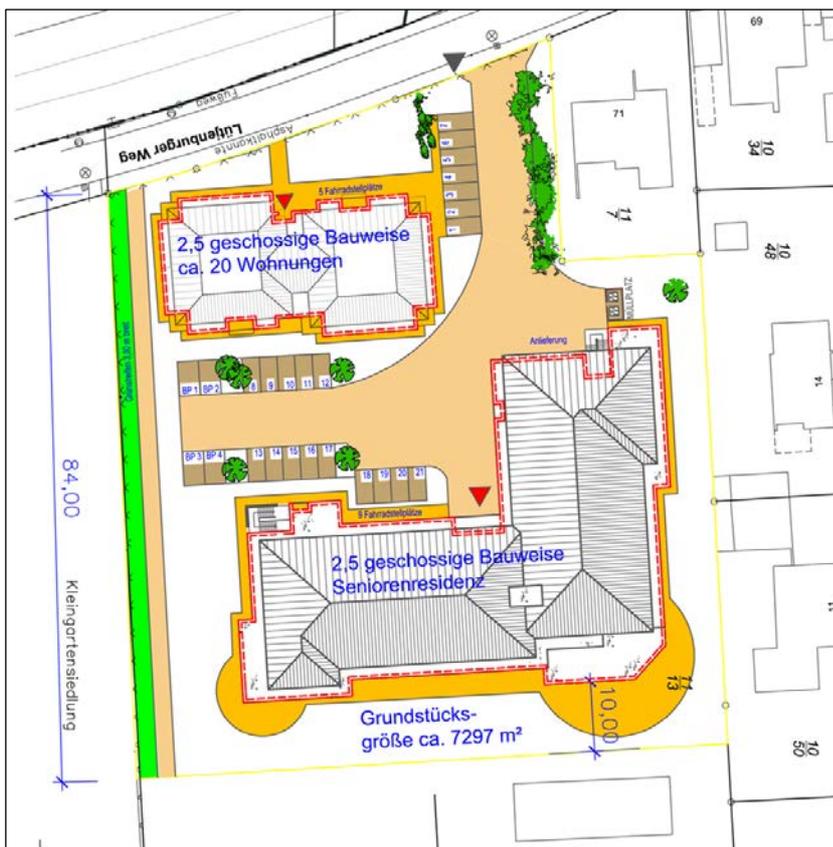


### 2.2.1 Geplante Bebauung

#### Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)

Die zum Lütjenburger Weg hin gelegene Seniorenresidenz besteht aus zwei Gebäuden: Einem doppelten Stadtvillentypus mit Mansarddach, der sich parallel zur Straße anordnet. In 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss werden hier ca. 20 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten. Ein L-förmiger Baukörper mit Walmdach ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet und soll den Pflegebereich beherbergen. In 2 Vollgeschossen und einem mit großzügigen Terrassen ausgestatteten Staffelgeschoss werden insgesamt ca. 80 Pflegeplätze mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsräumen, Speisesaal, u.a. untergebracht.

**Abbildung 3: Lageplan Seniorenresidenz (nördlicher Teilbereich)**  
(ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 04.08.2016)



**Abbildung 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 24.08.2016)**



### **Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)**

Der Städtebau auf dem südlichen Teilgrundstück wird geändert. Es sind nur noch 6 zueinander versetzt angeordnete Baukörper mit Flachdach vorgesehen. Die bauliche Dichte wurde dabei gegenüber dem vorherigen Entwurf stark zurückgenommen. Die Geschosswohnungsbaukörper sind als 2- bzw. 3-Spanner mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten geplant.

Zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung werden 2 Baukörper mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss angeordnet, die zum Bestand der eingeschossigen Einfamilienhäuser mit Dach vermitteln. Nach Westen werden 4 weitere Baukörper angeordnet, die jeweils aus 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss bestehen. Der westliche Übergang zur Kleingartensiedlung soll mittels eines Pflanzstreifens begrünt werden.

In der Höhenlage folgt die geplante Bebauung dem bestehenden Geländeverlauf, d.h. die Bebauung steigt von Norden nach Süden an. Im Süden bildet der Dazendorfer Weg den Abschluss des neuen Quartiers in Form eines Geländeeinschnittes. Zur Absicherung der gestaffelten Abfolge der Bauhöhen werden diese als maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über Normalnull festgesetzt.

Das Baugrundstück WA 2 hat eine Größe von 9.854 m<sup>2</sup>. Davon werden gemäß dem architektonischen Konzept

mit 3 Gebäuden als 3-Spanner	á 336 m <sup>2</sup> =	1.008 m <sup>2</sup>
zzgl. 3 x Terrassen	á 87 m <sup>2</sup> =	261 m <sup>2</sup>
mit 3 Gebäuden als 2-Spanner	á 256 m <sup>2</sup> =	768 m <sup>2</sup>
zzgl. 3 x Terrassen	á 72 m <sup>2</sup> =	216 m <sup>2</sup>
in Summe		2.253 m <sup>2</sup>

durch Hauptanlagen überbaut und versiegelt. Das entspricht einer GRZ von 0,23. Um einen geringfügigen Puffer vorzuhalten wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.



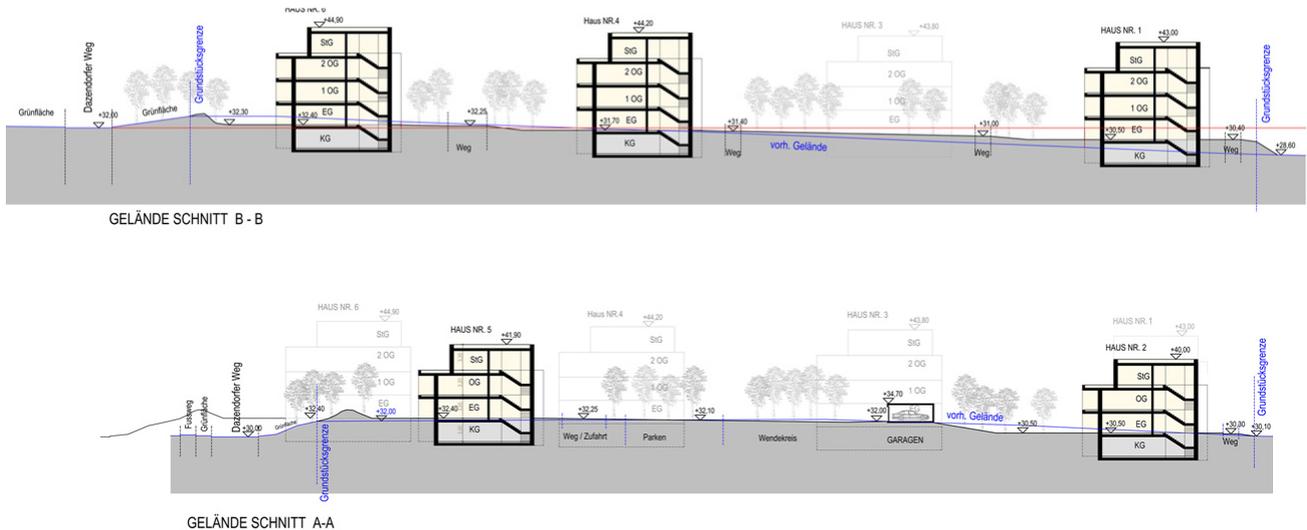
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

**Abbildung 5: Lageplan Wohnbebauung (südlicher Teilbereich) mit öffentlicher Erschließungsstraße und oberirdischen Stellplätzen (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)**



**Abbildung 6: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung  
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)**



### 2.2.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des geplanten Baugrundstücks WA 1 im Norden erfolgt weiterhin über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche des Lütjenburger Weges.

Das südliche Baugrundstück WA 2 soll durch eine mindestens 5,50 m breite neue öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer (Durchmesser mindestens 22 m), die vom Dazendorfer Weg abgeht und entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen wird, erschlossen werden. Die Planung reagiert damit auf den Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr, wonach private Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) nicht angelegt werden dürfen, sondern nur einer öffentlichen Erschließung zugestimmt wird. Weiterhin berücksichtigt die Planung die Anbauverbotszone von 15 m Breite, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße. Hierzu wurden die geplanten Gebäude abgerückt.

#### **Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)**

Zwischen den neu entstehenden Gebäuden sind ausreichend Flächen für die innere Erschließung und den ruhenden Verkehr vorhanden. Der ruhende Verkehr wird in Form ebenerdig angeordneter Stellplätze untergebracht. Hierbei werden auch Besucherstellplätze berücksichtigt.

Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge können das Grundstück vom Lütjenburger Weg aus anfahren. Die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen werden auf dem Grundstück nachgewiesen.



Die Müllabholung kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.

### **Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)**

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen in dem geänderten Konzept oberirdische Stellplätze und einige Garagen zur Verfügung. Eine Anlage von Tiefgaragen wird nicht mehr verfolgt. Je Wohneinheit wird mindestens 1 Stellplatz berücksichtigt, d.h. insgesamt 50 Stellplätze. Zusätzlich werden Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück gemäß dem Ansatz je 3 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz berücksichtigt, das entspricht 17 weiteren Besucherstellplätzen. Die Stellplätze werden entlang einer inneren Erschließungsachse des Baugebietes dezentral verteilt und in Gebäudenähe angeordnet.

Gemäß dem architektonischen Konzept werden für

50 Stellplätze bzw. Garagen (1 je Wohnung)	=	ca. 680 m <sup>2</sup>
17 Besucherstellplätze	=	ca. 215 m <sup>2</sup>
interne Zufahrtsflächen	=	ca. 1.925 m <sup>2</sup>
in Summe		2.820 m <sup>2</sup>

durch Stellplätze, Garagen, Besucherstellplätze und ihre Zufahrten versiegelt. Bei einer Grundstücksgröße von 9.854 m<sup>2</sup> für das WA 2 entspricht dies einer zusätzlichen GRZ für Nebenanlagen von 0,29. Um einen Puffer für zusätzliche Nebenanlagen oder befestigte Feuerwehrflächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.

Die oberirdischen Wege dienen außerdem der fußläufigen Erschließung innerhalb des Baugebietes und sind durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird zusätzlich zur öffentlichen Verkehrerschließung vom Dazendorfer Weg aus eine verkehrstechnische Anbindung an die Probst-Röhl-Straße mittels Fahrrecht zugelassen.

Die Müllabholung ist über den Wendehammer mit mindestens 22 m Durchmesser am Ende der neuen öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet.

### **2.2.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Vorhabengebietes an Ver- und Entsorgungsleitungen ist grundsätzlich über den Dazendorfer Weg bzw. Lütjenburger Weg möglich. Leitungen auf dem Baugrundstück müssen voraussichtlich neu verlegt werden.

#### **2.2.4 Grünordnung**

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung und zur Schaffung artenschutzrechtlich erforderlicher Ersatzlebensräume werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist hierfür die Anpflanzung einer Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Kleingartenanlage vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein abschirmender Gehölzstreifen erhalten werden.

Zur Einbindung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten wie auch der Seniorenresidenz werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit Laubbäumen vorgesehen.

Weiterhin werden Baumanpflanzungen für oberirdische Stellplätze vorgesehen, die zur Begrünung und Gliederung der größeren Stellplatzanlagen beitragen.

Daneben sollen Obstbaumwiesen und –streifen die Freianlagen der Baugrundstücke durchziehen und so auch artenschutzrechtlich erforderliche Ersatzlebensräume für Vögel in das Baugebiet integrieren. Diese charakteristischen Elemente führen neben einer Förderung von Lebensräumen für die heimische Tierwelt auch zu einer attraktiven Freiflächenqualität des Gebietes für die zukünftigen Bewohner.

Aufgrund des Verzichts auf Tiefgaragen werden hierfür keine Dachbegrünungsmaßnahmen mehr vorgegeben.

Insgesamt verbleiben gemäß der festgesetzten GRZ auf den beiden Baugrundstücken WA 1 und WA 2 mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche als begrünte und bepflanzte Freiflächen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das geänderte städtebauliche Konzept im Zusammenhang.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept nach Architektenentwurf  
Stand 26.10.2017 (SWUP GmbH)



## **2.3 Planinhalte und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies sichert eine Einpassung in die vorhandene Baustruktur der Umgebung und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der baulichen Nutzungen im Rahmen der Wohnprägung. Die Zulässigkeit der Seniorenresidenz und des Betreuten Wohnens ergibt sich danach aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 als Anlage für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke.

Im Sinne der Einpassung in den Bestand, zur Absicherung der vorrangigen Nutzung als Wohnstandort und um keine störenden Nutzungen und Verkehre zu erlauben, wird von der Ausschlussmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden für nicht zulässig erklärt.

Nach Klarstellung durch § 13a der BauNVO sind damit auch Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser als „nicht störende Gewerbebetriebe“ bzw. als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausgeschlossen. Dies wird auch noch einmal durch eine textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO unterstrichen, welche diese bestimmte Art der Nutzung ausschließt, um Fehlnutzungen am Wohnungsmarkt in der durch Ferientourismus gekennzeichneten Stadt Heiligenhafen und dies insbesondere bei neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten zu vermeiden.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße werden das Baugebiet WA 1 im Norden (geplante Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen) sowie das Baugebiet WA 2 im Süden (geplanter Geschosswohnungsbau) unterschieden.

#### **Grundflächenzahl - GRZ**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA 1 für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 und für das Baugebiet WA 2 für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im Zuge der Planüberarbeitung erfolgte für das südliche Baugebiet WA 2 eine deutliche Reduzierung der geplanten Gebäude und damit Auflockerung der geplanten Bebauung, was sich in der niedrigen GRZ für die Hauptanlagen wieder spiegelt. Weiterhin wird die Anordnung der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Baugrenzen als enge Baukörperausweisungen gesteuert. Die GRZ wie auch die Baugrenzen beinhalten auch Terrassenbereiche als Hauptanlagen. Die Werte beachten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und schützen somit den Boden und Naturhaushalt vor einer übermäßigen Versiegelung und Nutzungsdichte.



### **Überschreitung der GRZ**

Die weitere Ausnutzung der Baugebiete durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Fußwege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird durch die Ausweisung von GRZ-Überschreitungswerten geregelt.

Für das WA 1 wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zugelassen. Dies entspricht der nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von 50%.

Für das WA 2 wird ebenfalls eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zugelassen. Dies liegt zwar über der nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von 50%, ist jedoch erforderlich für die Absicherung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Wohnungen auf dem Baugrundstück.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Zur städtebaulichen Einordnung der geplanten Bebauung und Steuerung des Ortsbildes werden die jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dies sind:

- im WA 1 zwei Vollgeschosse,
- im WA 2 für zwei Baukörper im östlichen Grundstücksbereich ebenfalls zwei Vollgeschosse und
- im WA 2 für vier Baukörper im westlichen Grundstücksbereich drei Vollgeschosse.

Durch diese Abstufung von 2 Vollgeschossen im Norden und Osten des Plangebietes zu 3 Vollgeschossen im Westen und Süden des Plangebietes bei einer gleichzeitig deutlichen Reduzierung der geplanten Bebauung im WA 2 wird ein vertretbarer Übergang zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung im Osten und zur Bebauung des Klinikgeländes im Norden des Plangebietes geschaffen und gleichzeitig die Entwicklung von Wohnungsneubau gesichert.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind ausgebaute Dächer bzw. Staffelgeschosse zulässig, sofern sie unter den Definitionsgrenzen für Vollgeschosse nach Landesbauordnung bleiben.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Weiterhin werden zur Sicherung des Ortsbildes maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie Höhen für Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Diese sind eng abgestimmt auf die jeweiligen Architektur-Planungen sowie den Geländeverlauf im Plangebiet. Die Bebauung wird insgesamt von Norden nach Süden, dem vorhandenen topografischen Geländeverlauf folgend, ansteigen.

Als Bezugspunkt für diese Höhen wird die Höhenlage in Meter über Normalhöhennull bestimmt. Sie ist damit eindeutig festgelegt.

Danach ergeben sich folgende Festlegungen:

<b>Baukörper</b>	<b>Gebäudehöhe nach Architekten in Meter</b>	<b>geplantes Gelände-/ EG-Niveau in Meter üNNH</b>	<b>Festsetzung Gebäudehöhe maximal in Meter üNNH</b>
WA 1 „Betreutes Wohnen“	Traufhöhe 6,50 m; Firsthöhe 10,00 m	28,35	TH 34,85 FH 38,35
WA 1 „Seniorenresidenz“	Traufhöhe 9,25 m; Firsthöhe 11,10 m	29,60	TH 38,90 FH 40,70
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 1, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	30,50	OK 40,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 2, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	30,50	OK 43,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 3, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,30	OK 43,80
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 4, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,70	OK 44,20
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 5, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	32,40	OK 41,90
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 6, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	32,40	OK 44,90

### 2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgesetzt und begrenzt. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen entweder mit beinhalten oder es werden gesondert Baugrenzen für ebenerdige Terrassen ausgewiesen.

Die für die Baukörper im Südteil des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen nun die 15 m Anbauverbotszone für Hochbauten zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 41 (Dazendorfer Weg). Sie wurden in der Überarbeitung der Planung entsprechend zurückversetzt. Baugrenzen für ebenerdige Terrassen sind davon ausgenommen. Dies entspricht der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, um das städtebauliche Konzept einer aufgelockerten Baustruktur mit umgebenden Frei- und Gartenflächen zu gewährleisten. Dies entspricht auch den angrenzenden Bauquartieren und sichert die Einordnung des Plangebietes in die örtliche Baustruktur.

Für den L-förmigen Baukörper der Seniorenresidenz im WA 1 wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.



#### 2.3.4 Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen und Dachneigungen der jeweiligen Architekturplanungen als gestalterische Vorgaben für die Hauptdächer festgesetzt.

Das sind für die Baugebiete

WA 1 „Betreutes Wohnen“:	Mansarddach mit Flachdachanteilen, 40° - 50° Dachneigung;
WA 1 „Seniorenresidenz“:	Walmdach, 5° bis 10° Dachneigung;
WA 2 „Wohnbebauung“:	Flachdach.

Nebendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

#### 2.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Lage von Stellplätzen im WA 1 sowie von Stellplätzen, Garagen und Besucher-Stellplätzen im WA 2 werden planzeichnerisch durch die Umgrenzung entsprechender Flächen gemäß den Architekturkonzepten abgegrenzt und die Anordnung dadurch gesteuert.

Im nördlichen Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Stellplatzanordnung wird dadurch auf die Fläche zwischen den beiden Baukörpern des Betreuten Wohnens und der Seniorenresidenz sowie entlang der Zufahrt konzentriert. Störungen östlich benachbarter Grundstücke werden dadurch weitgehend vermieden, weil die Stellplätze durch den L-förmigen Baukörper der Seniorenresidenz weitgehend abgeschirmt werden. Durch die Begrenzung der für Stellplätze nutzbaren Flächen verbleiben entlang des Lütjenburger Weges bis auf eine Zufahrt Grundstücksfreiflächen. Dies sichert ein gärtnerisch geprägtes Ortsbild entlang der öffentlichen Straße. Weiterhin wird damit der Ein- und Ausfahrtsverkehr von/auf den Lütjenburger Weg kontrolliert und geregelt.

Im WA 1 ist die Ausbildung von Stellplätzen als Carports oder Garagen nicht zulässig, um das städtebauliche Bild der Anlage nicht durch zusätzlichen Baukörper zu stören.

Im südlichen Baugebiet WA 2 sind Stellplätze und ihre Zufahrten ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Die erforderlichen, den Wohnungen zugeordneten Stellplätze werden oberirdisch in mehreren Stellplatzpaketen entlang der zentralen inneren Erschließungsachse des Baugebietes angeordnet. Auch hier erfolgt eine planzeichnerische Festsetzung und damit Eingrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Dadurch werden die Stellplätze von der östlich gelegenen Einfamilienhausbebauung abgerückt und im westlichen Teil des Baugebietes größere Grundstücksfreiflächen gesichert.

Durch textliche Festsetzung wird für das WA 2 festgelegt, dass je drei Wohneinheiten ein öffentlich nutzbarer Besucher-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen ist. Der vorgegebene Ansatz beruht auf Erfahrungswerten für Geschosswohnungsbau. Dies ist erforderlich, weil die umgebenden Straßen nur begrenzt bis gar keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bieten und benachbarte ruhige Anwohnerstraßen wie z.B. die Probst-Röhl-Straße nicht durch derartige Verkehre belastet werden sollen. Das Erfordernis, eine gewisse Anzahl von öffentlich nutzbaren Fahrzeug-Abstellflächen für die Allgemeinheit vorzusehen, wird daher dem Geschosswohnungsbau unmittelbar zugeordnet.

### **2.3.6 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte**

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 1 im Norden erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Lütjenburger Weges. Für die innere Erschließung des Baugebietes WA 1 stehen die Zufahrt und die Stellplatzflächen zur Verfügung. Fußwege sind als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des WA 1 wird ein 3,0 m breiter Weg als Fußweganbindung für die Bewohner des südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus an den Lütjenburger Weg mit einem Gehrecht gesichert.

Im Süden des Plangebietes besteht entlang des Dazendorfer Weges (Kreisstraße K 41) eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante, die beachtet wird. Von der Kreisstraße K 41 sind keine Zufahrten zulässig. Dies wird planzeichnerisch durch Ausweisung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 2 im Süden erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche, die als Stichstraße mit 6,50 m Breite und einem Wendehammer mit 22 m Durchmesser an der südöstlichen Gebietsgrenze angelegt wird und an die öffentliche Verkehrsfläche des Dazendorfer Weges (Kreisstraße K 41) anbindet. Auf 15 m Länge der Stichstraße ab Fahrbahnrand der Kreisstraße 41 sind keine Zufahrten zulässig. Dies wird planzeichnerisch durch Festlegung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten geregelt. Die öffentliche Stichstraße zum Dazendorfer Weg soll nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr ohne Fußweg hergestellt werden. Der fußläufige Verkehr aus dem Baugebiet WA 2 soll dadurch in Richtung Lütjenburger Weg und Probst-Röhl-Straße gelenkt werden.

Von dem Wendehammer am Ende der öffentlichen Stichstraße, der auf Höhe der Probst-Röhl-Straße liegt, sind planzeichnerisch Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die nach Westen in das Baugebiet WA 2 führen.

Für die innere Erschließung des Geschosswohnungsbaquartiers im WA 2 existiert ein Wegekonzept, welches - nur zur Information - in der Planzeichnung dargestellt ist. Für die innere Erschließung des Baugebietes WA 2 stehen danach die entlang einer zentralen, nord-süd-gerichteten Erschließungsachse angeordneten Zufahrten



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

und Stellplatzflächen zur Verfügung, die zwischen den zweigeschossigen und dreigeschossigen Baukörpern verortet sind. Die einzelnen Gebäude werden durch ost-west-gerichtete Anschlusswege an die zentrale Wegeachse angehängt. Das Wegesystem steht auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung.

Wie beim WA 1 sind auch im WA 2 Fußwege und Feuerwehrezufahrten als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig. Am Westrand des Gebietes ist ein Fußweg zum Lütjenburger Weg vorgesehen.

Vom öffentlichen Wendehammer nach Osten zur Probst-Röhl-Straße werden auf einem Privatgrundstück eine Fußwegverbindung mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger des WA 2 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt und gesichert. Andere motorisierte Verkehre sind ausgeschlossen, um die Anwohner der als Sackgasse konzipierten Probst-Röhl-Straße nicht zu belasten.

### 2.3.7 Ver- und Entsorgung

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Trinkwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung ist möglich.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Entsorgungsleitung im Lütjenburger Weg ist möglich.

#### **Regenwasserentsorgung**

In den Straßen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg sind städtische Regenwasserkanäle vorhanden. An die Leitung im Dazendorfer Weg kann aus Kapazitätsgründen kein Regenwasser abgegeben werden. Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s dorthin abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss Gemäß DWA A 117 auf ein 5-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung (bspw. Rigo- len, Rückhalteanlagen mit Drosselabfluss, Dachbegrünung, etc.) sowie zur Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung zu präzisieren.

Es liegt eine Baugrundbeurteilung vor (E. MÜCKE, 2016; vgl. Anlage 5). Danach liegt unterhalb einer rund 0,30 m mächtigen Mutter-/ Oberbodenschicht bzw. unterhalb von Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeiten (zwischen ca. 0,15 m und ca.

1,70 m) ein wechselhafter Bodenaufbau aus Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel), Sanden und Schluffen vor.

Bei den Rammkernsondierbohrungen wurden Wasserstände zwischen 1,80 m und 4,45 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Hierbei ist von Stau-, Schichten- und Sickerwasser auszugehen, das sich in und über den relativ gering durchlässigen, bindigen Bodenformationen unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann. Höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sind zu erwarten.

Im Zuge der Gründung der geplanten Baukörper ist in unterschiedlichem Umfang mit Bodenersatzmaßnahmen sowie aufgrund des abfallenden Geländes mit der Notwendigkeit von Bodenauf- und -abtrag zu rechnen.

Für unterkellerte Baukörper werden Trockenhaltungsmaßnahmen, mindestens in Form von Drainagen in Kombination mit Abdichtungsmaßnahmen oder wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen, erforderlich. Für nicht unterkellerte Baukörper sind Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte und ggf. Drainagen vorzusehen.

„Die Aufschüttungen stellen wechselnde, gut bis gering durchlässige Böden dar ( $k_f \sim 1 \times 10^{-4}$  m/s bis  $k_f \sim 1 \times 10^{-10}$  m/s). Die Geschiebeböden und die Schluffe sind als gering durchlässig einzustufen ( $k_f \sim 1 \times 10^{-7}$  m/s bis  $k_f \sim 1 \times 10^{-10}$  m/s) auf. Den Sanden ist eine gute bis ausreichende Durchlässigkeit zuzuordnen. Teil-/ schichtweise weisen die Sande eine Wassersättigung auf.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen anstehender Sande möglich. Mit zusätzlichen Maßnahmen (Bodenersatz) ist dann zu rechnen. Eine zeitweise vollständige Wassersättigung ggf. begrenzter „Sandzonen“, eine eingeschränkte Wirksamkeit der Versickerung und eine Beeinflussung der umliegenden, unterkellerten Bebauungen ist nicht auszuschließen. Notüberläufe und „Überdimensionierungen“ sollten mindestens konzipiert werden. Das Arbeitsblatt A 138 der DWA ist grundlegend zu beachten und einzuhalten.

Gegebenenfalls kann auch ein „Rückhaltesystem“ konzipiert werden, das dann in Anlehnung an die DWA - A 138 auszubilden ist und mit dem ein Anteil von gesamtem Niederschlagswasser versickert sowie ein Anteil durch eine Mengenabflussbegrenzung („Drossel“) an eine Vorflut abgegeben wird.“ (MÜCKE, 2016)

Nach der Baugrundbeurteilung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bereichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich. Entsprechend ist eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Notüberlauf zu konzipieren. Die Bemessung und Planung sind in der Genehmigungsplanung auszuarbeiten.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) als „normal verschmutzt“ gilt und einer Regenwasserklärung bedarf. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Technischen Bestimmungen zum



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für die schadlose Ableitung eine Behandlung vorzusehen (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Die Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.

### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Stromleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist möglich.

### **Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nach Auskunft der ZVO Gruppe möglich.

### **Leitungsrechte**

Zur Absicherung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen des Baugebietes WA 2 an die vorhandenen Leitungsnetze im Lütjenburger Weg bzw. in der Probst-Röhl-Straße werden über das Baugebiet WA 1 in einer 3,0 m breiten Trasse entlang der Westgrenze des Grundstücks zum Lütjenburger Weg und über ein Privatgrundstück zur Probst-Röhl-Straße Leitungsrechte zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

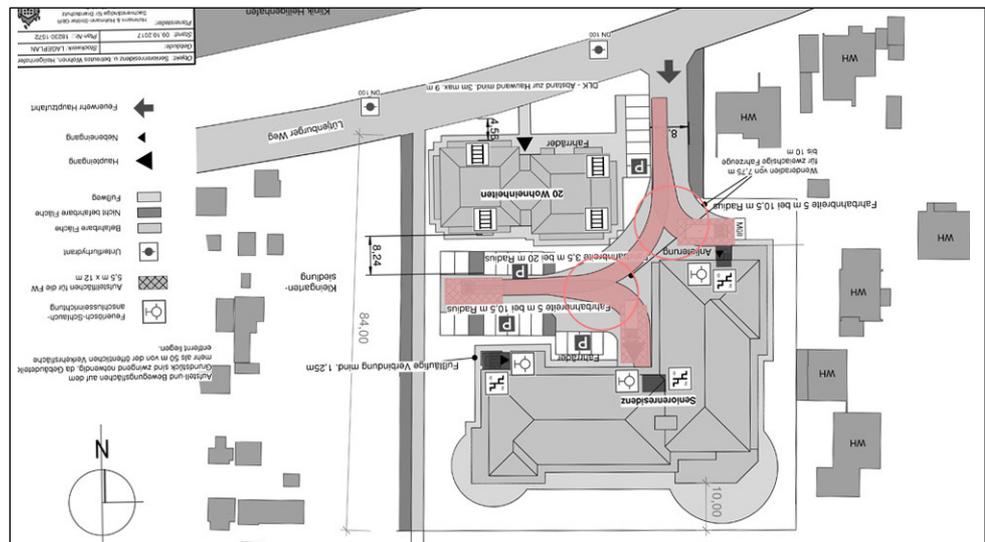
### **Feuerlöscheinrichtungen, Brandschutz**

Für die geplante Geschosswohnbebauung im Plangebiet ist mindestens eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. In dem Bereich von 300 m um das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden, u.a. im Lütjenburger Weg oder Grauwisch, aus denen die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen und im Bedarfsfall entnommen werden kann (vgl. Anlage 1).

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

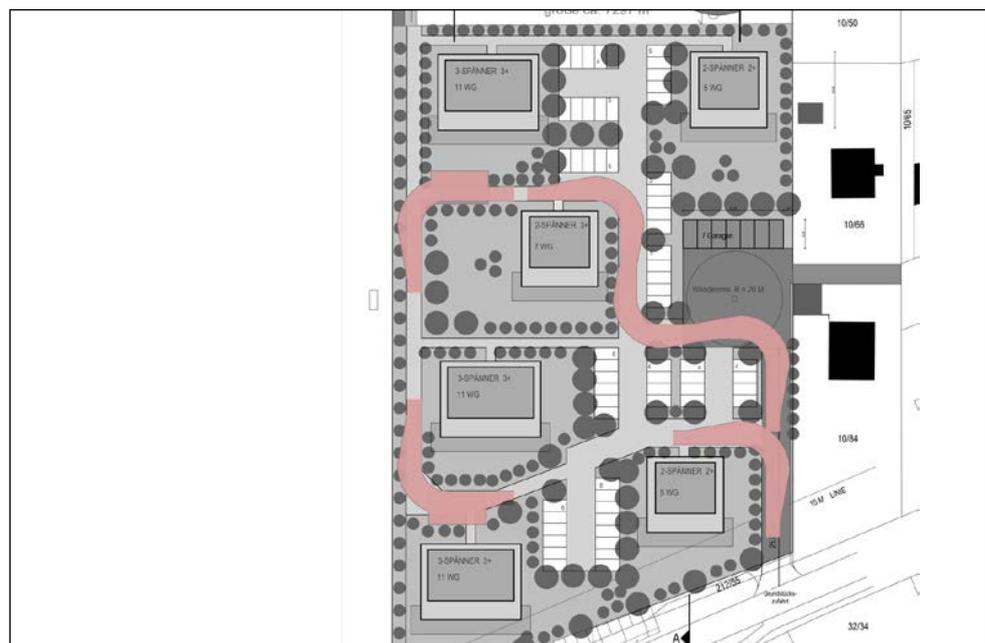
Im nördlichen Baugebiet WA 1 soll die Zufahrt für die Feuerwehr über die internen Erschließungsflächen vom Lütjenburger Weg aus erfolgen. Das Brandschutzkonzept für dieses Teilgebiet verdeutlicht der nachfolgende Plan, der mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein abgestimmt wurde. Hierbei wurden im Bereich der inneren Erschließungsflächen zwei Wendekreise mit 15,5 m Durchmesser für zweiachsige Fahrzeuge bis 10 m als ausreichend abgestimmt.

**Abbildung 8: Brandschutzkonzept WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen (nach HOHMANN & HOHMANN-STRÖFER GBR SACHVERSTÄNDIGE FÜR BRANDSCHUTZ, Stand 09.10.2017)**



Für das Baugebiet WA 2 liegt eine überarbeitete feuerwehrtechnische Erschließungsplanung vor, die vom Dazendorfer Weg über die geplante öffentliche Stichstraße mit Wendehammer erfolgt und das innere Wegenetz des Wohngebietes nutzt. Zusätzlich besteht ein Fahrrecht für die Feuerwehr zur Probst-Röhl-Straße (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 9: Lageplan Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet (nach ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 17.02.2017)**





### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abholung ist jeweils an den Straßen Lütjenburger Weg bzw. am Wendehammer der vom Dazendorfer Weg abgehenden geplanten öffentlichen Stichstraße vorgesehen. Ein Befahren der Baugebiete selbst ist nicht vorgesehen.

### **2.3.8 Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung durch BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2017) werden die potenziellen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten (-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildete eine Geländebegehung, wobei besonderes Augenmerk auf abzureißende Gebäude gelegt wurde. Weiterhin wurden die Gehölz- und Bruchbestände bewertet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden WINART-Daten vom LLUR Schleswig-Holstein (Stand: Juli 2016) ausgewertet.

Auf diesen Grundlagen wurden faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durchgeführt und artenschutzrechtlich geprüft.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die gesamte Veränderung des Areals, d.h. sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen zu berücksichtigen und aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten. Dabei wurde insbesondere geprüft,

- a) ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- b) ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen

vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- c) ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2017, vgl. Anlage 3).

Aus Artenschutzgründen werden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel notwendig und im Bebauungsplan geregelt. Hierzu erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Kap. 2.3.9).

### **2.3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß der Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2017) werden die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Entwicklung der Natur festgesetzt werden.

#### **Fledermäuse der Gebäude**

Braunes Langohr (RL SH: V), Fransenfledermaus (RL SH: V), Mückenfledermaus (RL SH: V), Zwergfledermaus (ungefährdet)

- a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)  
Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die abzureißenden Gebäude nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Quartiernutzung stattfindet. Die Nutzungszeit für die hier anzunehmenden Sommerquartiere reicht von März bis November. Eine Zerstörung von Quartieren während dieser Zeit ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar.

Ausgeschlossen werden kann dies, indem der Abriss der Gebäude außerhalb der Nutzungszeit, d.h. nicht zwischen dem 01.März und dem 30. November stattfindet.

#### Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude:

- Gebäudeabriss sind im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar und damit außerhalb der Nutzungszeit durchzuführen.

- b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)  
Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Lichtempfindlich sind Braunes Langohr und Fransenfledermaus. Allerdings wurden die neuen Gehölzflächen randlich angeord-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

net, so dass nur eine geringe Außenbeleuchtung anzunehmen ist. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind jedoch nicht zu befürchten. Als Vermeidungsmaßnahme wird jedoch formuliert:

Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gebäude:

- Die Außenbeleuchtungen sollen mit insektenfreundlichem Licht erfolgen, Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand sind zu vermeiden.
- c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

An den Gebäuden sind potenzielle Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie Wochenstuben) vorhanden. Wird keine weitere konkretere Untersuchung durchgeführt und liegt kein fachkundig erhobener Fledermaus-Negativnachweis vor, ist der "worst case" anzunehmen, d.h. der Abriss der Gebäude stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar.

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Da hier keine gefährdete Arten anzunehmen sind, sind diese nicht zwingend vorgezogen herzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Gebäudefledermäuse:

- Herstellung von:
  - 2 Großraumhöhlen aus Holzbeton (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: "Fledermausgroßraumhöhle-FGRH o.v.)
  - 5 selbstreinigende Flachkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

Neben den 2 Fledermaushöhlen ist je ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

- pro 2 Standorte (Höhlenkästen) je ein Meisenkasten (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung).

Die Maßnahmen sind im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens zum Abriss erforderlich. Da die Arten nicht gefährdet sind, können Quartiere an den neuen Gebäuden angebracht/in Fassaden eingebaut werden.

Durch eine Kartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) könnte eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben könnte.

### **Fledermäuse der Gehölze**

Braunes Langohr (RL SH: V), Fransenfledermaus (RL SH: V), Großer Abendsegler (RL SH: 3), Mückenfledermaus (RL SH: V), Zwergfledermaus (ungefährdet)

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)  
Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die zu fällenden Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann in Bäumen mit Höhlen oder Spalten (ab d=20cm anzunehmen) nicht ausgeschlossen werden, dass diese als Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) genutzt werden.

Eine Zerstörung solcher Quartiere mit nicht mobilen Tieren ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar.

Für Fällarbeiten (Obstbäume) sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden.

#### Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse der Gehölze:

- Das Fällen von Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Dezember und 29. Februar zulässig.

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Nutzung durch Fledermäuse vorliegt.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)  
Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Hierzu wird auf die bei den Gebäudefledermäusen beschriebene Störung durch Licht verwiesen. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind jedoch nicht zu befürchten. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gebäude umzusetzen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)  
Quartiernutzungen (auch Wochenstubennutzung) durch Fledermäuse können potenziell nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher von einem Verlust von Sommerquartieren auszugehen, wofür Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Gemäß B-Plan-Zeichnung werden ca. 9 ältere Obstbäume überplant. Es ist davon auszugehen, dass nur in wenigen der Bäume tatsächlich Quartiere vorhanden sind. Des Weiteren bleiben auch Bäume erhalten.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 2 Gehölzfledermäuse:

- Eine geeignete Maßnahme stellt das Anbringen von Fledermauskästen an vorhandenen Bäumen im Umfeld des Vorhabens dar. Dies ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Fällen der potenziellen Quartierbäume umzusetzen jedoch nicht zwingend vorgezogen, da die Arten nicht gefährdet sind.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

Zusammengefasst ergibt sich ein Erfordernis zum Anbringen von:

- 1 Fledermausgroßraumhöhle (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: "Fledermausgroßraumhöhle-FGRH o.v.)
- 5 Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldtnaturschutz.de/](http://www.hasselfeldtnaturschutz.de/) Typ: Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm Art-Nr. FLH-DV18 o.v.)
- 5 Spaltenkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)
- Die 6 Höhlenkästen erfordern je einen Meisenkasten im Nahbereich (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.), sofern nicht Höhlenkästen dicht (in einem Meisenrevier) zusammen hängen.

Fledermauskästen können auch zu mehreren zusammen z.B. an einem größeren Baum angebracht werden.

#### **Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gehölze**

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass zu fällende Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gehölze als Fortpflanzungsstätten von Vogelarten der Gehölze genutzt werden und Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um dies zu verhindern.

#### Vermeidungsmaßnahme 4 Brutvögel der Gehölze:

- Tötungen von Vögeln werden vermieden, indem Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Rodungen sind ohne den o.g. Negativnachweis zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubeentwicklung) treten verstärkt während Abriss- und Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch Entfernung von Gehölzen kommt es zu Verlusten von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrüterarten. Insbesondere die Obstbäume weisen eine gute Habitataignung für Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter auf. Es wird eine Kompensation erforderlich:

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 3 Gehölzbrutvögel:

- Die Planung sieht die Wiederherstellung von Obstgehölzen, Heckenstrukturen und die Aufwertung der westlichen Feldhecke vor. Der Umfang der Gehölzpflanzung entspricht in etwa dem Verlust, auch wenn das Aufwachsen von Bäumen

lange Zeiträume erfordert. Da es sich nicht um gefährdete Arten handelt, ist dieses hinnehmbar.

Um für Höhlenbrüter ein kurzfristiges Wiederherstellen der Nistmöglichkeiten zu erreichen sind, Nisthöhlen erforderlich:

- Anbringen von 10 Nistkästen für Höhlenbrutvögel, davon
  - 7 Stck. für Kleinmeisen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v., Meisenkästen aus Maßnahmen für Fledermäuse können angerechnet werden),
  - 3 Stck. für z.B. Gartenrotschwanz (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Stare & Gartenrotschwänze Art-Nr. STH).

### **Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gebäude**

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die Gebäude nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vögeln genutzt werden und Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern.

#### Vermeidungsmaßnahme 5 Brutvögel der Gebäude:

- Der Abriss wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Der Abriss ist zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.

Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da hier höchstens Einzelbruten nicht besonders spezialisierter Arten zu erwarten sind und die Nahrungshabitate erhalten bleiben (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 3 und 4), werden die Lebensraumverluste als artenschutzrechtlich nicht relevant eingestuft. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

### **Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Staudenfluren/Brombeerflur**

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die Habitate nicht als Fortpflanzungsstätte von



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass v.a. die Brombeergebüsche in Verbindung mit Ruderal-/Studenflur von heimischen Vögeln genutzt werden und bei Baufeldfreimachung Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 6 Brutvögel der Staudenfluren/Brombeerflur:

- Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Arbeiten sind zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.

Ist die Freimachung innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)  
Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da hier höchstens wenige Bruten nicht besonders spezialisierter Arten zu erwarten sind (Grasmücke, Zaunkönig) kann der Lebensraumverlust wie folgt kompensiert werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 4 Brutvögel in Staudenfluren, Brombeeren:

- Die Planung sieht die Wiederherstellung von Obstgehölzen, Heckenstrukturen und die Aufwertung der westlichen Feldhecke vor. Als Unterwuchs, v.a. für Obstgehölzflächen, wird eine extensive Wiesenpflege (Streuobstwiese) vorgesehen. Die Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung unter den Obstbäumen wird empfohlen. Die Mahd wird nicht vor Ende Juli ausgeführt, so dass Brutvögel nicht beeinträchtigt werden.

**Ergebnis**

Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch Übernahme der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen 4, 5 und 6 werden dabei in einer Festsetzung gebündelt. Durch die Vorhaben des Bebauungsplans treten somit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans ein.

### **2.3.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen.

#### **Allgemeine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke**

Zur Neuanlage eines grundsätzlichen Baumbestandes auf den Baugrundstücken und zur Eingrünung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit hochstämmigen Laubbäumen vorgegeben. Hierfür wird den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Festsetzung zugeordnet, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbaumes zu pflanzen. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 16-18 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Insgesamt sichert die Mindestbepflanzung ein Grundgerüst an Großgrün für das Gebiet. Weiterhin wird definiert, welche der besonderen Pflanzfestsetzungen auf diese allgemeine Pflanzfestsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet werden können.

#### **Stellplatzbepflanzung**

Nach Änderung des Konzepts für den ruhenden Verkehr wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 je 4 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger, mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 16-18 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. Die Anpflanzungen tragen zur Begrünung und Gliederung größerer Stellplatzanlagen bei. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tierwelt abzusichern wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 1 vorgegeben.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen werden durch Festsetzung gute Wuchsbedingungen sichergestellt: Für jeden neu zu pflanzenden Baum am Rand und innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 12 m<sup>3</sup> an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,0 m herzustellen. Die Pflanzstandorte sind auf mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche als offene Baumscheiben auszubilden. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Damit soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig.

#### **Anpflanzung einer Landschaftshecke**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind die Flächen zum Anpflanzen „1“ und „2“ festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung einer 3,0 m breiten, Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Kleingartenanlage vorgeschrieben. Diese intensive Bepflanzung soll den Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau und



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

den Kleingärten landschaftsgerecht gestalten. Durch textliche Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume sowie von Mindestqualitäten und Pflanzdichten wird eine zeitnahe Wirksamkeit für das Ortsbild erreicht. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tierwelt abzusichern, wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 2 vorgegeben.

#### **Anpflanzung von Obstbaumwiesen und Obstbaumreihen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die Flächen zum Anpflanzen „3“ bis „7“ festgesetzt, die mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Obstbaumwiesen und Obstbaumreihen zu entwickeln sind. Je Fläche ist die Mindestanzahl an Obstbaumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin sind die Mindestpflanzqualität, der zu beachtende Pflanzabstand und die zu verwendenden Gehölzarten gemäß Gehölzliste 3 vorgegeben. Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Die Flächen dienen der Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für heimische Brutvögel. Gleichzeitig wird dem neuen Baugebiet dadurch ein Obstbaumcharakter in der Freiflächengestaltung gegeben, der auch für die Erholungsnutzung der zukünftigen Bewohner attraktiv ist und wodurch sich das Gebiet in die angrenzende Einfamilienhaus- und Kleingartennutzung hinsichtlich des Ortsbildes einfügt.

#### **Dachbegrünung von Carports und Garagen**

Dächer von Carports und Garagen sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Erhaltungsgebot Einzelbäume**

Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass standörtlich festgesetzte Bäume gesichert und ersetzt werden, auch wenn sie nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen fallen.

#### **Erhaltungsgebot für eine Landschaftshecke**

Entlang des Ostrand des Plangebietes wird eine 2,5 m breite Fläche mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung belegt. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen so zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Dadurch wird analog zum westlichen Baugebietsrand auch zur östlich gelegenen Einfamilienhausnutzung eine ortsgerechte Eingrünung gesichert.

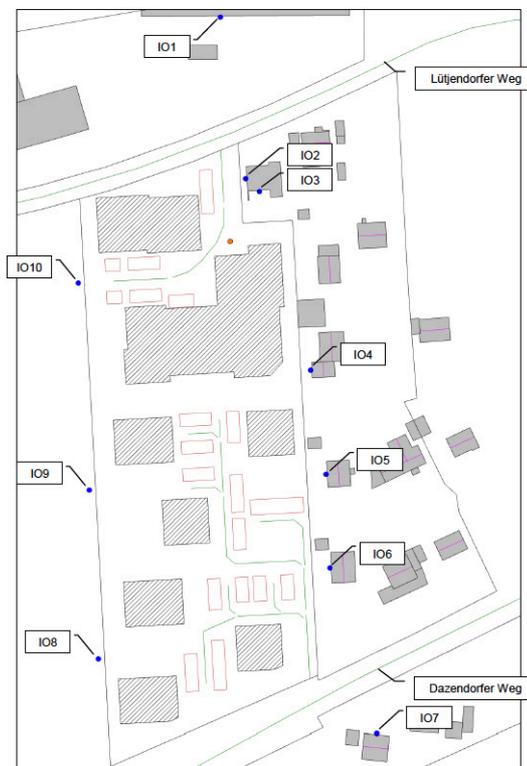
### 2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm-schutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch die AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017; vgl. Anlage 4) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

#### Wirkung anlagen- und verkehrsbedingten Lärms aus dem Plangebiet auf die Nachbarbebauung

Es wurde untersucht, ob sich anlagen- und verkehrsbedingter Lärm aus dem Plangebiet nachteilig auf die benachbarte Bebauung auswirken kann. Hierzu wurde eine Schallausbreitungsrechnung zu den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes, die den Geräuschquellen am nächsten liegen, durchgeführt und in Lärmkarten und Tabellen dargelegt. Die Schallimmissionsprognose erfolgte als detaillierte Prognose gemäß TA Lärm.

**Abbildung 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte (aus: KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)**



Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen (Betriebsgeräusche aus dem Pflegeheim im WA 1, Verkehrsgeräusche aus den Zufahrten und Stellplätzen des Wohngebietes WA 2) eingehalten werden.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

Auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, die für die Emissionen der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet, welche in das Allgemeine Wohngebiet WA 2 führt, zur Beurteilung herangezogen werden, können für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen eingehalten werden.

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die Nachbarbebauung erforderlich.

### Wirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist durch Verkehrslärm vom Dazendorfer Weg (K 41) und vom Lütjenburger Weg nördlich und südlich des Geltungsbereiches betroffen. Die Lärmimmissionen können die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen. Die Ergebnisse der Schalleinwirkung aus Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet wurden in Lärmkarten und einer Gebäudelärmkarte dargestellt.

**Abbildung 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.OG (Tag / Nacht)**  
(aus: KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)



Die Einwirkung auf das Plangebiet durch vorhandene Verkehrswege überschreitet die im Allgemeinen Wohngebiet anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 von

tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den am nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes angeordneten Gebäuden und dort an den unmittelbar den Verkehrswegen zugewandten Fassaden.

Gesunde Wohnverhältnisse werden bei Verkehrslärm allerdings bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) in der Regel als gewahrt angesehen. D.h. bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln vor Fassaden geplanter schutzwürdiger Nutzungen von  $\leq 60$  dB(A) tags und  $\leq 50$  dB(A) nachts kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Eine Festsetzung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird hier als nicht notwendig erachtet.

Bei der Beurteilung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zeigt sich, dass dies aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten ist, weil Lärmschutzwände bei den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden in einer Höhe benötigt würden, die mit dem Ortsbild nicht vereinbar wäre.

Ein Abrücken der Baugrenzen für die am Dazendorfer Weg geplanten Gebäude wurde bereits berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin im Bauantragsverfahren durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Ziel der planerischen Lösung und von den hier getroffenen Lärmschutzfestsetzungen ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten. Dazu sind gemäß VDI 2719 in Allgemeinen Wohngebieten mittlere Innenpegel für Wohnräume von tags höchstens 30 bis 35 dB(A) und für Schlafräume von nachts höchstens 25 bis 30 dB(A) zu gewährleisten. Damit werden tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation im Innenbereich und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die relevanten Fassadenabschnitte der Wohngebäude sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Als maßgeblicher Außenlärmpegel wird der berechnete Verkehrslärmpegel an den Fassaden um 3 dB erhöht. Im Nachtzeitraum gelten um 10 dB verminderte Lärmgrenzwerte. Sofern die Differenz zwischen Tages- und Nachtmission weniger als 10 dB beträgt, was hier der Fall ist, ist der Außenlärmpegel im Nachtzeitraum relevant. Für einen Nachweis im Sinne der DIN 4109 ist der um 3 dB erhöhte (s.o.) Nachtlärmpegel dann um 10 dB zu erhöhen und als Tageslärmpegel anzusetzen. Berechnungsgrundlage bildet die Gebäudelärmkarte Straßenverkehr nachts.

Die nachfolgend dargestellten, markierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB) und erfordern passive Lärmschutzmaßnahmen.



**Abbildung 12: Fassaden mit Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich II**



Gemäß der Schallimmissionsprognose werden zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straße) müssen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude die Außenbauteile von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den geltenden Vorschriften nachzuweisen. Das verwendete Nachweisverfahren muss mindestens den grundlegenden Schutzanspruch nach DIN 4109:1989-11 gewährleisten.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### Schallgedämmte Lüftungen

Bei Neu-, Um- und Ausbauten schutzbedürftiger Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III zum Schutz der Nachtruhe gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schlaf- und Ruheräume, an denen ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel

nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Außengeräuschpegel (nachts) resultieren.

## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVObL. S. 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVObL. S. 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.5 Hinweise**

### **Regenwasserableitung**

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss gemäß DWA A 117 auf ein 5-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

### **Baumschutzsatzung**

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 des Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, gelten die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und die textliche Festsetzung Nr. 7.6. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.



### 3. Verfahren

#### 3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom ..... wurde die Planung des Bebauungsplans Nr. 89 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat am ..... den erneuten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungs-

frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89 unterrichtet. Es wurden 2 Stellungnahmen, unterzeichnet von mehreren Anwohnern, abgegeben.

### **3.3 Entwurfsplanung**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 89 unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aufgrund weitergehender Planungen des privaten Vorhabenträgers. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze um eine oberirdische Zufahrtsstraße mit 5,50 m Breite.
- Ergänzung einer Regelung sowie Ausweisung einer Fläche für öffentlich nutzbare Besucher-Stellplätze für das Geschosswohnungsbaugebiet WA 2.
- Reduzierung der Anzahl geplanter Wohngebäude im WA 2 von 8 auf 7 sowie der beabsichtigten Wohneinheiten von ca. 95 WE auf ca. 85 WE.
- Festlegung eines Fahrrechtes zwischen dem Baugebiet WA 2 und der Probst-Röhl-Straße ausschließlich für Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge über das Privatgrundstück Probst-Röhl-Straße Nr. 14.



### 3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden sechs Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

### 3.5 Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich die Erforderlichkeit einer Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang des Dazendorfer Weges.
- Dadurch bedingt erfolgt eine Änderung der Erschließung des südlichen Baugebietes WA 2 über eine öffentliche Verkehrsstraße, die als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet wird.
- Weiterhin werden die Baukörper entlang des Dazendorfer Weges im Baugebiet WA 2 entsprechend der Anbauverbotszone weiter abgerückt.
- Das Baukonzept für das Baugebiet WA 2 wird dahingehend geändert, dass die Anzahl der Baukörper und damit der geplanten Wohneinheiten reduziert wird. Entsprechend wird die GRZ für die Hauptanlagen von 0,4 auf 0,25 reduziert.
- Für das Baugebiet WA 2 werden keine Tiefgaragen mehr vorgesehen, sondern der ruhende Verkehr oberirdisch angeordnet. Die Festsetzung für die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für das Baugebiet WA 2 von 0,7 auf 0,6 zurückgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf Meter über Normalhöhennull umgestellt.
- Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung für die Planung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.
- Es erfolgte eine Überarbeitung der Anpflanzungsgebote und der Flächen bzw. Einzelbäume mit Pflanzbindung.

- Es wurde eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet durchgeführt. Die sich daraus ergebenden passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

#### 4. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Herstellung der Baugebiete einschließlich der neuen öffentlichen Verkehrsfläche trägt der Vorhabenträger.

#### 5. Flächenbilanz

<b>PLANUNG Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil in % des Plangebietes</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	7.300	37,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	9.860	51,0 %
Allgemeines Wohngebiet mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zur Probst-Röhl-Straße	95	0,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Dazendorfer Weg	320	1,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Lütjenburger Weg	315	1,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Planstraße A	800	4,1 %
Öffentliches Verkehrsgrün	640	3,3 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>19.330</b>	<b>100 %</b>

#### 6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 89 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

## 7. Literatur- und Quellenverzeichnis

- BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2017): Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 89, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- KUNSTMANN, H., LÖSCHKE, H. (2017): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 89 „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“, Dazendorfer Weg, heiligenhafen, Gutachten. Leipzig.
- MÜCKE, E. (2016): Baugrundbeurteilung. Baumaßnahme: Wohnen im Park, Entwicklung eines Neubaugebietes am westlichen Rand von Heiligenhafen, zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg. Kiel.





## 8. Anlagen

### Anlage 1: Löschwassernachweis



ZVO Energie GmbH · Wagrienring 3-13 · 23730 Sierksdorf

SWUP GmbH  
Landschaftsarchit. Stadtplan. Mediation  
Harksheider Weg 115c  
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391  
Telefax 04561 399-9 391

Thorsten Plath  
t.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 19.01.2017  
für das Bauvorhaben "B-Plan 89, Lütjenburger Weg, Heiligenhafen"**

Sehr geehrte Damen und geehrte Herren,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Diese Hydranten liegen an zwei unterschiedlichen Druckzonen (in der Anlage als hell-grüner und hell-orange Bereich gekennzeichnet). Die Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann auf jeden Fall aus beiden Bereichen einzeln entnommen werden, jedoch empfiehlt es sich, bei Feuern mit höherer Wasserentnahmemenge, aus beiden Bereichen parallel Wasser zu entnehmen, also gleichzeitig.

Wir bitten die Stadt Heiligenhafen um entsprechende Benachrichtigung der zuständigen Feuerwehr, damit in einem Einsatzfall entsprechend die Hydranten aus beiden beschriebenen und dargestellten Bereichen benutzt werden, um eine entsprechend hohe Löschwassermenge zu gewährleisten.

Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz  
d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Diese Aussage ist durch eine Rohrnetzrechnung eines externen Rechenzentrums für Versorgungsnetze bestätigt worden. Im Einzelfall können vor Ort gesonderte Leistungsteste durchgeführt werden, um die exakt zur Verfügung stehende Löschwassermenge festzustellen. Sie können dies bei uns kostenpflichtig in Auftrag geben.

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl. Kfm. Rüdiger Lange-Jost Vorsitzende des Beirates: Dipl.-Ing. oec. Gesine Strommeyer	Sparkasse Holstein IBAN: DE21 2135 2240 0000 0756 30 BIC: NOLADE21HOL Ust.-ID-Nr.: DE 814 066 744	Besucheranschrift: Wagrienring 3-13 23730 Sierksdorf Sitz: Timmendorfer Strand HRB 1892 BS AG Lübeck
--	--	--



Als Anlage erhalten Sie einen Planausschnitt unseres Wasserrohrnetzes, auf denen das betreffende Objekt und die möglichen Hydranten markiert sind. Nur für diese Hydranten gilt unsere obige Aussage.

Mit freundlichen Grüßen

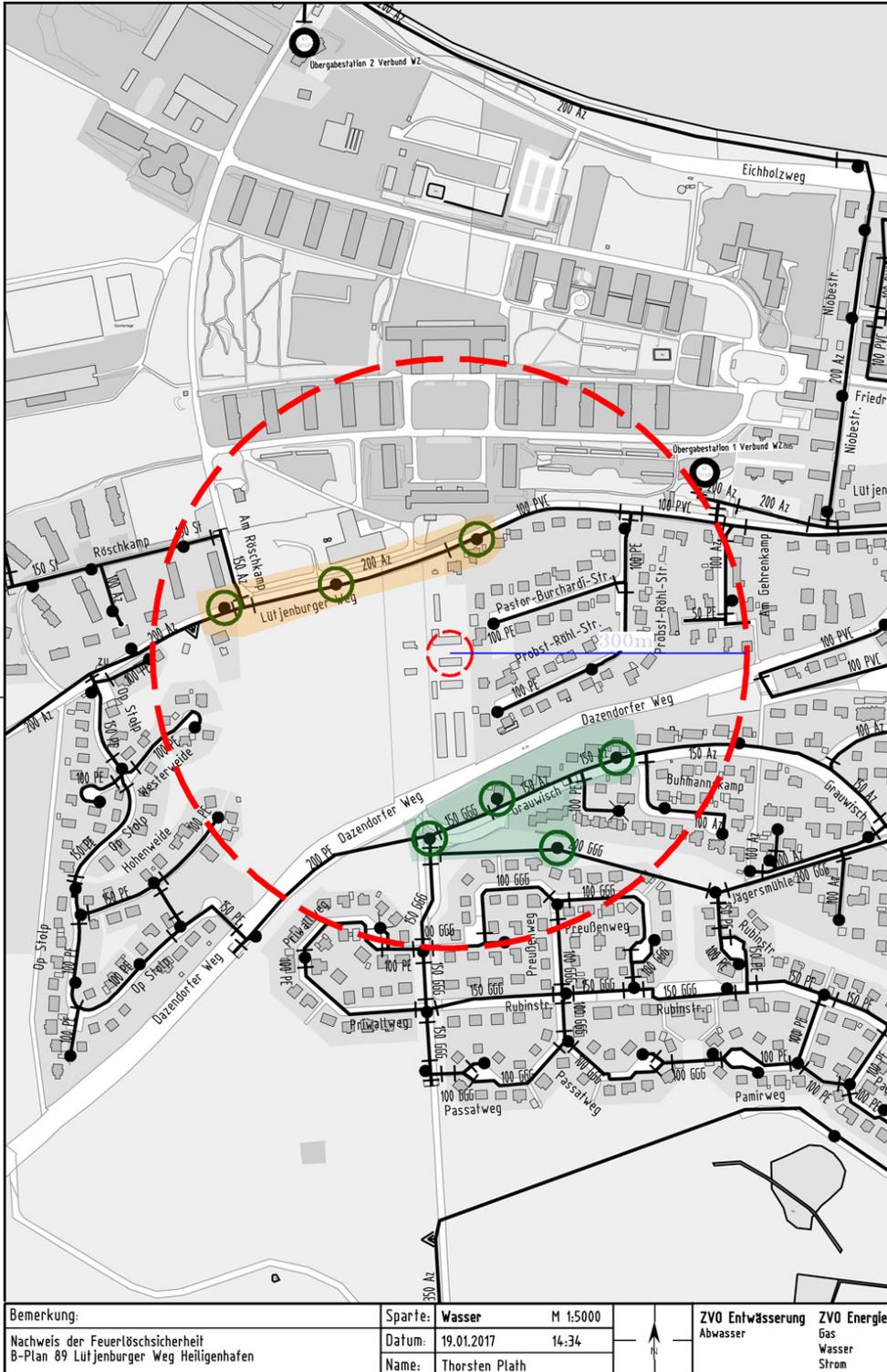
i.A. 

Thorsten Plath  
Abteilungsleiter Wasserversorgung



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017







## Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße

### Ausbaustandard Erschließungsstraße Gelände „ehemalige Hühnerfarm“

#### Straßenbau:

Aufbau der Erschließungsstraße gemäß RSTO 12 für die Belastungsklasse 1,0 oder höher. Zur Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Oberbaues sowie ggf. erforderlicher Untergrundverbesserung Baugrunduntersuchung mit mindestens zwei Sondierbohrungen durch ein geotechnisches Labor durchführen lassen.

Ausführung in Pflasterbauweise, Farbton: rot-schwarz nuanciert, Betonrechteckpflaster 20/10/8 cm

Einfassung mit Betonrundborden

Fahrbahnbreite  $\geq 5,50\text{m}$

Wendehammer mit Durchmesser  $\geq 22,00\text{m}$

Eckausrundungen der Einmündung zur Kreisstraße entsprechend der Schleppkurven eines 4-achsigen Müllfahrzeuges bemessen. Prüfung und Freigabe der Knotenpunktplanung durch das LBV SH

Herstellen einer funktionstüchtigen Straßenentwässerung mit Anschluss an einen bestehenden Vorfluter, Planumsdränage

#### Straßenbeleuchtung nach Vorgabe der Stadt Heiligenhafen:

Mast aus verzinktem Stahl, rund konisch, oberer Durchmesser 76mm. Konizität 1:10 mm, Lichtpunkthöhe 4,50m

#### Aufsatzleuchte: Siteco SL 10 mini (5XA5811K1B08 einschl. Mastflansch)

LED Aufsatzleuchte mit primärer Lichtlenkung  
Mit Reflektor, aus Kunststoff, Alu bedampft,  
primäre lichttechn. Abdeckung: aus PMMA, klar,  
Lichtaustritt: direkt strahlend  
primäre Lichtcharakteristik: asymmetrisch  
Montageart: Aufsatz  
mit 1 x LED-Modul Farbtemperatur 4000K  
Vorschaltgerät: EVG Plus,  
Steuerung: digitale Kommunikationsschnittstelle  
zwischen EVG und LED-Modul, Leistungsreduzierung,  
Überhitzungsschutz, Konstantlichtstrom-Steuerung,  
zeitabhängige Lichtstromsteuerung, flexible  
Lichtstromparametrierung, elektronische  
Leistungsreduzierung, mit Klemme, 5-polig, max. 2,5mm<sup>2</sup>,  
Netzanschluss: 220..240V, AC, 50/60Hz,  
Beginn der Lebensdauer: 35W  
Ende der Lebensdauer: 51W  
Reduzierung: 18 W  
Leuchtgehäuse aus Aluminium, Druckguss,  
pulverbeschichtet, Siteco eisenglimmer(DB 702S),  
Länge: 800 mm  
Breite: 167 mm  
Höhe: 145 mm  
Zopfmaß: 60/76 mm  
Mastflansch für Zopfmaß: 76mm 5XA58100XM1  
Schutzart(gesamt): IP 66  
Schutzklasse (gesamt): SK II (schutzisoliert)  
Prüfzeichen: CE, ENEC 10, VDE

\\15100007\Red\07\_Schaltverkle\_jen\934\_P\Ausbaustandard Erschließungsstraße Ostsee Ritzorfersee\_Schließung\_19.05.2017.docx

**Beschilderung /Verkehrszeichen):**

Aufstellen der erforderlichen Beschilderung nach Vorgaben der städtischen Straßenverkehrsbehörde

**Kontrollprüfungen Straßenbau:**

Durchführung von Kontrollprüfungen durch ein geotechnisches Labor, Art und Umfang der Kontrollprüfungen entsprechend der ZTV E-StB 09 und der ZTV SoB-StB 04

**Anforderungen an die Tragschichten Straßenbau:**

Für die ungebundenen Tragschichten dürfen nur Baustoffgemische verwendet werden, die den Anforderungen der TL SoB-StB 2004/ Fassung 2007 entsprechen.

Stadt Heiligenhafen – FB 4 Hoch- und Tiefbau  
Dipl.-Ing. Roland Pfündl  
19.06.2017



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

**Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung  
(BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2017)**





Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

**Anlage 4: Schallimmissionsprognose (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)**





Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

07.12.2017

**Anlage 5: Baugrundbeurteilung (MÜCKE, 2016)**

