

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

**DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER FRIEDRICH-EBERT-STRAÙE,  
ÖSTLICH DER NIOBESTRAÙE UND  
WESTLICH DES WILDKOPPELWEGES**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1	Stromversorgung	11
4.2	Gasversorgung	11
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	11
4.4	Müllentsorgung	12
4.5	Löschwasserversorgung	12
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
5.1	Bodenschutz	12
5.2	Archäologie	13
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>13</b>

**Anlage 1:** „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen“, Dipl.-Ing. Lutz, Hamburg, 20.11.2017

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Niobestraße und westlich des Wildkoppelweges.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Gärtnerei die mittelfristig den Betrieb einstellen wird. Dadurch werden wertvolle innerstädtische Flächen frei, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Geplant ist neben der Errichtung eines Einfamilienhauses der Bau von bis zu fünf Mehrfamilienhäusern, welche sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen sollen. Um das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bedarf es einer Bauleitplanung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

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

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Bereich entlang des Wildkoppelweges wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan zeigt ebenfalls den überwiegenden Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Heiligenhafen, südlich des Binnensees und östlich der Fachklinik.

Im Westen besteht derzeit eine Fachklinik, die ursprünglich vor dem 2. Weltkrieg als Kaserne errichtet wurde. Direkt nach dem Krieg wurden die Gebäude zu einem Lazarett umgenutzt und danach zu einem Landeskrankenhaus erweitert. Die gesamten Gebäude der Fachklinik einschließlich der angrenzenden Wohngebäude in der Niobestraße (ehemalige Offizierswohnhäuser) stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Auch die Wohngebäude nördlich des Plangebietes in der Friedrich-Ebert-Straße 44 – 50, Niobestraße 10 -12 sowie Wildkoppelweg 5-7 gehören zu den Mehrfamilienhäusern der sogenannten „Roten Siedlung“ und wurden zwischen 1938 und 1939 errichtet und stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.



Luftbildausschnitt, Quelle: Google maps

Das Plangebiet wird an drei Seiten durch die Wohnstraße Wildkoppelweg, Niobestraße und Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Die südliche Begrenzung bilden die Gärten der vorhandenen Wohnbebauung am Lütjenburger Weg. Das Gebiet selbst ist maßgeblich durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb mit einer Weihnachtsbaumkultur geprägt. Der Betrieb wird über eine Zufahrt im Osten über den Wildkoppelweg erschlossen. Über diese Grundstückszufahrt wird auch das derzeitige Wohnhaus auf dem Grundstück erschlossen. An das Wohnhaus grenzen Gewächshäuser und Nebengebäude, bevor sich westlich davon die Anbauflächen und Nadelbaumkulturen anschließen. Entlang des Wildkoppelweges ist das Plangebiet bebaut und an der Ecke Wildkoppelweg / Friedrich-Ebert-Straße befindet sich das zweigeschossige Ladengeschäft des Gartenbaubetriebes.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	9.945 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.020 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>10.965 m<sup>2</sup></b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

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



Konzeptskizze Bebauung der Gärtnerei, November 2016, PLOH

Letztendlich ergeben sich keine wesentlich anderen Planungsalternativen aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung.

Aufgrund der besonderen Erschließungssituation in diesem Bereich und dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind alternative Baugrundstückzuschnitte nahezu ausgeschlossen.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

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

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind derartige Nutzungen allgemein zulässig.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung innerhalb des vorhandenen, baulichen Zusammenhangs ausgewiesen. Eine gute Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild wird durch die Gestaltung der und Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet.

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

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

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

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

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

Um das Straßenbild auch weiterhin von Garagen und (überdachten) Stellplätzen freizuhalten wird eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung dieser baulichen Anlagen erst 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässt.

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

Die Grundflächenzahl wird auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß mit 0,25 Westen und 0,35 im Osten festgesetzt. Die höhere Grundflächenzahl im östlichen Bereich ergibt sich zum Teil in der Absicherung der bestehenden Bebauung sowie durch den geplanten Grundstückszuschnitt südlich der bestehenden Zufahrt im Wildkoppelweg.

Zudem wird für die Errichtung der Stellplatzanlagen eine Anhebung der zulässigen Grundflächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung benötigt (Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen etc.). Dadurch ergibt sich wiederum eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 0,4. Dafür liegen entsprechende städtebauliche Gründe vor, da durch den geplanten Ge-

schosswohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung, entsprechend hohe Anforderungen an den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr sowie auch an Zufahrten für Rettungsfahrzeuge bestehen.

Darüber hinaus kann die maximal festgesetzte Grundflächenzahl 0,25 jeweils um bis zu 20% für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Für die geplante Neubebauung mit Geschosswohnungsbau werden maximal zwei und für den Bereich der geplanten Einzelhausbebauung maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Es erfolgt eine Festsetzung von maximalen Firsthöhen, um ein behutsames Einfügen in die umgebende, teilweise denkmalgeschützte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude nördlich der Friedrich-Ebert-Straße bewegen sich zwischen 22,54 m und 21,70 m über Normalhöhennull (ü NHN). Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird für die geplanten Neubauten nun eine maximale Firsthöhe von 22 m ü NHN festgesetzt.

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

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

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

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

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Bestandsstraße erschlossen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden die beiden zurückgesetzten Baufenster über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, welches über die geplanten Gemeinschaftsstellplätze an die Friedrich-Ebert-Straße anschließt. Zudem wird neben diesen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch ein weiteres Recht in Ost-West-Richtung festgesetzt welches das Rettungswesen begünstigt, um hier die Erschließung im Notfall zu gewährleisten. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen,

sein. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus werden entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

### **3.6 Grünplanung**

Der Baumbestand entlang der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße wird planerisch aufgegriffen und durch weitere Einzelbaumanpflanzungen ergänzt, um einen alleearartigen Charakter zu erzeugen.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan initiiert somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Das bezieht sich auch auf Gehölzrodungen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine „*Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen*“ erstellt. Die Potenzialanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet eine Reihe von Brutvogelarten und weitere Vogelarten, die das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen vorkommen können. Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in den Gebäuden mit Dachstühlen. Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen finden sich aufgrund fehlender Gewässer nicht im Plangebiet. Die Käferart Eremit kann aufgrund fehlender großer

Bäume mit großen Höhlungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

#### Rauchschwalben

Falls es zu einem Abriss des Eckegebäudes Friedrich-Ebert-Straße / Wildkoppelweg kommt, sind davon die Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalben im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Die Planung sieht allerdings grundsätzlich den Erhalt des Gebäudes vor. Sollte es trotzdem irgendwann zu einem Abriss kommen, bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG erhalten, wenn künstliche Nisthilfen installiert werden. Die übrigen Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden.

#### Fledermäuse

Bei Abriss der übrigen Bestandsgebäude wären bei potenziell vorhandenen Fledermäusen ggf. Fortpflanzungs- und Ruhstätten betroffen. Der Verlust dieser potenziellen Quartiere in Gebäuden kann durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert werden.

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

#### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01.März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial (Kap. 3.2) außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Keine Beseitigung des Überdaches an Friedrich-Ebert-Straße / Wildkoppelweg in der Brutzeit der Rauchschwalben von April bis August.
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Rauchschwalben.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden, falls sie beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

### **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Die festgesetzten Standorte für die Einzelbaumanpflanzungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße könne zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden, wobei ein Mindestabstand einzuhalten ist.

## **4 Ver- und Entsorgung**

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

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

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

Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein entsprechender Nachweis über die vorhandene Löschwasserkapazität liegt vor. Demnach ist im Umkreis von 300 m ein Hydrant vorhanden, von dem über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser entnommen werden kann.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Auf der Fläche wird aktuell eine Gärtnerei betrieben. Gärtnereien sind als altlastrelevantes Gewerbe eingestuft. Nach Betriebsaufgabe bzw. bei Nutzungsänderung wird das Grundstück gemäß Altlastenleitfaden bewertet. Die Bodenschutzbehörde ist zu informieren, wenn der Betrieb aufgegeben wird.

Weitere Hinweise:

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

- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

## 5.2 Archäologie

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

## 6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

## 7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## 8 Billigung der Begründung

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen ist am ..... rechtskräftig geworden.