

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	23. NOV. 2017	9
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Im Rahmen dieser Auslegung erhob der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr den Einwand, dass private Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) nicht angelegt werden dürfen, sondern nur einer öffentlichen Erschließung zugestimmt wird.

Aufgrund dieses Einwandes beschloss die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 23.03.2017 eine konzeptionelle Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 89. Die neue Planung sieht nur noch 50 Wohnungen vor, für die die erforderlichen Stellplätze oberirdisch geplant sind. Zudem ist die Erschließung über eine öffentliche Gemeindestraße vorgesehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sämtliche Ausbaustandards der Straße (Belastungsklasse, Querschnitt, Linienführung, Straßenaufbau und Ausstattung) sind mit der Stadt Heiligenhafen abzustimmen.

B) STELLUNGNAHME

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und - wie auch die Planzeichnung und die Begründung - dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

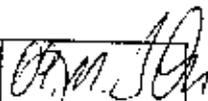
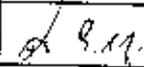
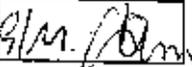
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 14.11.2016</p> <p>Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauleitplanung - Boden- und Gewässerschutz - Straßenverkehrsaufsicht - Naturschutz - Bauordnung einschließlich Brandschutz <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-1	<p>Bauleitplanung</p> <p>Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Für den in Textziffer 1.2 beabsichtigten Ausschluss von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser gibt es keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Nach dem Entwurf der Bauplanungsrechtsnovelle 2016 wird in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) der § 13a eingefügt; danach gelten Ferienwohnungen zu den (nicht störenden) Gewerbebetrieben nach § 2 und den §§ 4-7 der BauNVO. Nachdem diese BauNVO in Kraft getreten ist, können Ferienwohnungen/-häuser als nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Baunutzungsverordnung wurde inzwischen novelliert und ist mit dem neu eingefügten § 13a rechtskräftig. Die Textziffer 1.2 wird entsprechend angepasst.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>b) Um den Bedarf an Wohnbauflächen im Hinblick auf Ziffer 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes 2010 beurteilen zu können, sind vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Angaben über die Anfang 2010 bestehenden und seit dieser Zeit errichteten Wohngebäude und Wohnheiten einzuholen und die aufgrund von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen ermöglichten Wohngebäude und Wohnungseinheiten im Gemeindegebiet in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen (genehmigt, bekanntgemacht und wirksam 1998) weist die Fläche bereits als Wohnbaufläche aus. D.h. das Plangebiet ist über diesen vorbereitenden Bauleitplan in die Wohnbauentwicklung der Stadt eingeordnet und auch als den Zielen der Landesplanung entsprechend abgestimmt. Eine differenzierte Betrachtung der in der Vergangenheit errichteten Wohngebäude ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Das Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2012 (CIMA) hat herausgearbeitet, dass in Heiligenhafen ca. 85% des Gebäudebestands im Ein- und Zweifamilienhausbereich liegen und nur 15% des Gebäudebestands in Mehrfamilienhäusern angeboten wird. Gleichzeitig besteht aufgrund des Alters der Anlagen für einen hohen Anteil des Gebäudebestandes ein starker Modernisierungsbedarf (energetische Sanierung, Anhebung des Ausstattungsstandards, Bereitstellung altengerechten Wohnraums).</p> <p>Laut Statistikamt Nord verringerte sich der Wohnungsbestand in Heiligenhafen von 2009 (5.911 WE) zu 2010 (5.356 WE) deutlich und steigt seitdem wieder an: 2015 (5.554 WE). Die Statistik unterscheidet an dieser Stelle jedoch nicht zwischen Wohnungen in Wohnheimen, Ferienwohnungen, Hotels bzw. für die ortsansässige Bevölkerung.</p> <p>Auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 führt hierzu aus, dass sich „mit dem demographischen Wandel Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf</p>	<p>Ja</p>	<p>Nein</p> <p>X</p>	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		verändern werden. 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.“ Auf diese Anforderungen reagiert die Stadt Heiligenhafen mit diesem Bebauungsplan.			
	c) Die grundsätzliche Regenwasserableitung muss bereits im Aufstellungsverfahren geklärt werden. Die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken kann nur dann in Betracht kommen, wenn die Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Daher ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schon im Rahmen der Planaufstellung zu untersuchen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es liegt ein Baugrundgutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bereits reichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich ist. Gebenfalls ist eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Notüberlauf zu konzipieren. Die Beachtung der Beschränkung der Aufnahmekapazität der vorhandenen R-Kanalisation und eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Baugrundstücken ist unter den Hinweisen benannt. Die weitere Ausarbeitung der Regenentwässerung bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten.	X		
	d) In der Zeichenerklärung sollte beim Maß der baulichen Nutzung auf „zum Beispiel“ verzichtet werden, da dadurch der Eindruck entsteht, dass es sich um keine verbindliche Festsetzung handelt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-2	<p>Boden- und Gewässerschutz</p> <p>Bodenschutz Sollte es von Seiten des o.g. Fachdienstes Anregungen oder Bedenken geben, werden diese innerhalb der nächsten Woche ggf. nachgereicht.</p>	<p>Es erfolgte keine Nachreichung von Anregungen oder Bedenken. Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein weiteres Baugelände für Eigentumswohnungen und eine Seniorenresidenz auszuweisen, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Niederschlagswasser Es kommt zu einer erheblichen Neuversiegelung der Flächen in dem Baugelände von etwa 8.000 m². Wie im Erläuterungsbericht bereits ausgeführt, ist die vorhandene Kanalisation hierfür nicht ausgelegt. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist also zwingend notwendig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es liegt ein Baugrundgutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bereits reichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich ist. Es wird empfohlen eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Notüberlauf zu konzipieren. Die Beachtung der Beschränkung der Aufnahmekapazität der vorhandenen R-Kanalisation und eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Baugrundstücken ist unter den Hinweisen benannt. Die weitere Ausarbeitung der Regenentwässerung bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten.</p>	X		

Lfö. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	für die versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkatalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.			X
	Diese Regenwasserklärung kann mit der notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden. Hierfür wäre dann im Zuge der B- und F-Planung ebenfalls eine entsprechende Fläche vorzusehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ausweisung einer Regenwasserklär- und -rückhalteanlage für das auf Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen anfallende Regenwasser als gesonderte Einrichtung im B-Plan wird nicht als erforderlich angesehen, sondern kann in der Genehmigungsplanung auf den Baugrundstücken berücksichtigt werden.	X		
1-3	Naturschutz Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ergibt aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Planung Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm zwischen dem Lütjenburger Weg im Norden und dem Dazendorfer Weg (K 41) im Süden für den Wohnungsbau zu entwickeln. Im südlichen Geltungsbereich sollen insgesamt 85 Eigentumswohnungen entstehen. Hierfür erfolgt die Erschließung über den Dazendorfer Weg. Im nördlichen Plangebiet ist der Bau einer Seniorenresidenz vorgesehen. Diese Einrichtung soll über den Lütjenburger Weg erschlossen werden. Laut Planzeichnung erhalten die einzelnen Gebäude jeweils zwei bzw. drei Vollgeschosse. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs wird der Wohnungsbau im Bereich des südlichen Teilgrundstückes auf ca. 50 Wohneinheiten reduziert (-35 WE).	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>che von ca. 1,9 ha und ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p><u>Ausgangssituation</u> Innerhalb des Plangebietes stehen heute 5 größere Stallgebäude, die wohl zur ursprünglichen Höhrerfarm gehören. Augenscheinlich werden heute einzelne Gebäude bzw. Teilbereiche der Außenflächen von einem oder mehreren Handwerksbetrieben genutzt. Ein Großteil des Plangebietes liegt brach und befindet sich in einem Stadium der natürlichen Verbuschung. Die Freiflächen machen heute einen stark vermüllten Eindruck. Neben stillgelegten Baumaschinen und PKW's finden sich größere Mengen an Baumaterialien, Altreifen, Bauschutt sowie zwischengelagerter Aushubboden, Schmittholz und Grünabfälle.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Gehölzbestand</u> Auf älteren Luftaufnahmen ist erkennbar, dass es auf dem Gelände der ehemaligen Höhrerfarm einen umfänglichen Baumbestand gegeben hat. Allein entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung Kleingartensanlage standen zahlreiche Pyramidenbäume. Obwohl die Stadt Heiligenhafen über eine eigene Baumschutzsatzung verfügt, ist von dem ursprünglichen Baumbestand so gut wie nichts erhalten geblieben. Vorgefunden wurde im nordöstlichen Plangebiet Richtung Lütjenburger Weg eine alte durchgewachsene Obstbaumwiese, wo einige Bäume bereits starke Kronenausbrüche aufzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die ursprünglich vorhandenen Pyramidenpappeln entlang der Westgrenze des Grundstücks, die vor Beginn des Bauleitplanverfahrens gefällt wurden, fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Auch Obstbäume sind nicht nach der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen geschützt. Die im Plangebiet noch vorhandenen Bäume wurden nachvermessen und sind in der überarbeiteten Planzeichnung als Bestandsinformation enthalten.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Inhalt der Stellungnahme Entlang der westlichen Grundstücksgrenze gibt es in Teilabschnitten eine ebenfalls durchgewachsenen Liguster- und Weißdornhecke, und an der südlichen Planzeilengrenze ist die dortige Böschungsfäche zum Dazendorfer Weg mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Mehrere Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,30 m stehen außerdem an der Nordgrenze zum Lütjenburger Weg.				
	Geschützte Biotop Geschützte Biotop wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei den durchgewachsenen Heckenabschnitten und dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um keine geschützten Knickbiotop bzw. um keine ortsbildprägenden Bäume.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Anpflanzungsfläche 1 und 2 Es wird begrüßt, dass der Gehölzbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt wird. Wegen der vorhandenen Gehölzlücken bitte ich die Bepflanzung nicht nur auf Bäume zu beschränken, sondern auch mit den textlich aufgeführten Straucharten zu ergänzen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Textziffer 6.5 setzt bereits neben den Baumpflanzungen eine dichte Bepflanzung der übrigen Pflanzflächen mit Sträuchern fest. Die Festsatzung wird dahingehend ergänzt, dass Pflanzqualität und -dichte für die Sträucher ergänzt werden.	X		
	Der 3 m breite Gehölzstreifen könnte bei entsprechender Bodenprofilierung und durchgehender Bepflanzung zu einem landschaftstypischen Knick entwickelt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Bodenprofilierung würde den vorhandenen, in die Pflanzfläche zu integrierenden Gehölzbestand, u.a. Liguster und Weißdorn, zerstören.		X	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es für notwendig gehalten, wenn zwischen dem Gehölzstreifen und der geplanten Bebauung ein Schutzabstand von ca. 5 m verbleibt, damit eine arttypische	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs werden die Wohnbaukörper im WA 2 größtenteils etwas mehr von dem westlichen	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Entwicklung der Gehölze möglich ist und ein ständiger Rückschnitt der Pflanzen unterbleibt. Insbesondere bei dem südlichsten Gebäude der dreigeschossigen Wohnanlage ist der notwendige Schutzabstand nicht eingehalten.</p>	<p>Gehölzstreifen abgerückt. Es verbleibt jedoch die Notwendigkeit der Vorhaltung von Zufahrtsflächen für die Feuerwehr entlang des Gehölzstreifens.</p>			
	<p><u>Anpflanzungsfläche 3 bis 7</u> Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 3 bis 7 sollen gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen eine angegebene Mindestzahl an hochstämmigen Laubbäumen gepflanzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Eingrünung zwischen den geplanten Gebäuden nicht allein auf die Pflanzung von Bäumen zu beschränken. Von Seiten der UNB wird angeregt, dass ca. 30 % der ausgewiesenen Pflanzflächen zusätzlich mit Sträuchern und Blütengehölzen bepflanzt werden, wie sie sich aus der Gehölzliste 1 der textlichen Festsetzungen ergeben. Diese Festsetzung wird zu einer verstärkten Durchgrünung der geplanten Wohnanlagen beitragen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Vorgabe zur Art der Bepflanzung der übrigen Grundstücksfreiflächen, über die Entwicklung eines zukünftigen Baumbestandes auf den Baugrundstücken hinaus, kann städtebaulich nicht begründet werden.</p>		X	
	<p><u>Vorhandene Obstbaumwiese</u> Die besagte Obstbaumwiese in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1.500 qm. Aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen ist es bei einigen Bäumen bereits zu größeren Kronenausbrüchen gekommen. Eine Erhaltung der alten Apfel- und Birnensorten wäre sicherlich wünschenswert, würde das Planungskonzept für die geplante Seniorenresidenz aber grundsätzlich infrage stellen. Vielleicht besteht die Möglichkeit, auf einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet eine neue Obstbaumwiese anzulegen, die dann auch der Öffentlichkeit zugänglich wäre.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird der Erhalt eines Obst-Einzelbaumes im Nordosten der geplanten Seniorenresidenz festgesetzt sowie der Vorschlag zur Entwicklung neuer Streuobstwiesenbestände innerhalb des Plangebietes, die dann auch artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktion übernehmen, aufgegriffen.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Inhalt der Stellungnahme An der Grenze zum benachbarten Flurstück 11/7 steht in der nordöstlichen Plangebietsecke ein mächtiger Kirschbaum mit einer Stammdurchmesser von ca. 0,60 m und mit einem Kronendurchmesser von ca. 10,00 m. Aufgrund seines Standortortes könnte dieser eindrucksvolle Baum in das vorgelegte Planungskonzept eingebunden werden. Es wird angeregt, diesen mächtigen Kirschbaum in der Planzeichnung als zu erhalten festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird der Erhalt des Obst-Einzelbaumes im Nordosten der geplanten Seniorenresidenz festgesetzt.	X		
	Böschungsbewuchs am Dazendorfer Weg (K 41) Die besagte Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, zu denen mehrere Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,20 m gehören, die aufgrund ihres gleichmäßigen Abstandes möglicherweise als Straßenbäume gepflanzt wurden. Die Linden sind aufgrund fehlender Gehölzpflege im übrigen Gehölzbestand etwas „untergegangen“ und bedürfen einer dringenden Freistellung mit Pflegeschritt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan regelt keine Gehölzpflege.		X	
	Die bewachsene Böschungsfläche bitte ich im Bebauungsplan nicht als Straßenverkehrsfläche sondern als öffentliche bzw. private Grünfläche festzusetzen. Ggf. sind die besagten Linden als Straßenbäume gezielt auszuweisen, damit das Gesamtbild des Dazendorfer Weges mit beidseitigem Baumbestand erhalten bleibt.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bestandsbäume auf der Böschung zum Dazendorfer Weg wurden nachvermessen und diejenigen, die für eine Entwicklung als Straßenbäume geeignet sind (Linden, Eichen, u.ä.) in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zum Erhalt festgesetzt. Die Böschungsfläche wird als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.	X		
	Artenschutz Der Bebauungsplan Nr. 89 eröffnet die Möglichkeit zum Abriss der verbliebenen Stallungen sowie anderer Nebengebäude. Au-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Artenschutzfachbeitrag wird ergänzt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden die artenschutzrechtlich	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-4	<p>Insbesondere ist es für die geplante Bebauung notwendig, das gesamte Gelände vollständig abzuräumen. Aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 89 ergeben sich mit Hinweis auf § 44 BNatSchG keine Aussagen und Einschätzungen zum artenschutzrechtlichen Tötungsrisiko für Vögel, Fledermäuse und andere geschützte Tierarten.</p> <p>Nach hiesiger Einschätzung gibt es aufgrund der geplanten Bebauung der vorhandenen Altbebauung sehr wohl eine artenschutzrechtliche Tötungsrisiko insbesondere für Fledermäuse. Der fehlende Nachweis, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, steht einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 89 entgegen. Die notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz bitte ich von einem qualifizierten Biologenbüro durchführen zu lassen.</p>	<p>erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen ergänzt.</p>			
	<p>Bauordnung einschließlich Brandschutz Stellungnahme Brandschutzdienststelle Für das Pflegeheim im WA-1-Gebiet ist zumindest eine unabhängige Feuerwehrezufahrt vom Lütjenburger Weg aus entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches erforderlich, diese ist mit der Steilplauzufahrt zu verbinden (Abrückestrecke). Abhängig von der Objektplanung können weitere Flächen für die Feuerwehr notwendig werden, die überbaubare Flächen einschränken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für das WA 1 erfolgte eine Abstimmung der Feuerwehrschließung durch die vom Vorhabenträger beauftragte Brandschutzprüferin mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein. Danach werden auf der befahrbaren Fläche, die das Pflegeheim erschließt, zwei Wendekradien vorgehalten, auf denen das Wenden mit zweirädrigen Fahrzeugen bis 10 m Länge möglich ist (Durchmesser jeweils 15,5 m). Die Fahrstreifen der Ein- und Ausfahrt sind mit 8 m so breit vorgesehen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.</p>		X	
	<p>Auch für das seniorengerechte betreute Wohnen werden zwei bauliche Rettungswege empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Durch die</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>vom Vorhabenträger beauftragte Brandschutzprüferin werden beim Baukörper für betreutes Wohnen im Baugebiet WA 1 zusätzlich zu den Treppenhäusern vier Flächen zum Anleitern vor-gesehen, die einen zweiten baulichen Rettungsweg darstellen.</p>			
	<p>Im WA-2-Gebiet sind Wohngebäude der Klasse 4 gem. § 2 LBO zugelassen. Soll der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen, so müssen Aufstellflächen für Hubret-tungsfahrzeuge (hier Kräftdrehleiter) für jede Wohnung oberhalb von 7 m Höhe - unabhängig vom 1. Rettungsweg - nachge-wiesen werden. Die max. Entfernung der Aufstellflächen von 9 m ist dabei einzuhalten (DIN 14090).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p>			X
	<p>Die Feuerwehrezufahrten des WA-2-Gebietes sollten an die west-liche Feuerwehrezufahrt des Pflegeheimes im WA-1-Gebiet (GFL-Recht) anbinden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aufgrund der Änderung des Bebauungs- und Erschließungskon-zeptes für das WA 2 in der Überarbeitung des Bebauungsplan-entwurfes ist dies nicht erforderlich.</p>		X	
	<p>Die geplante Feuerwehrezufahrt über das Wohngebiet Propst-Röhl-Straße ist hinsichtlich der vorhandenen Breiten, Radien und Belastbarkeit auf eine Eignung für die Kräftdrehleiter zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Änderung des Bebauungs- und Erschließungskon-zeptes für das WA 2 in der Überarbeitung des Bebauungsplan-entwurfes ist dies voraussichtlich nicht mehr erforderlich. Im Übrigen ist dies in der Genehmigungsplanung zu berücksichti-gen.</p>			X
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehrezufahrten Mindest-abstände zu Gebäuden einhalten und weitgehend unabhängig von Stellplatzzufahrten verlaufen müssen. Ggf. sind Bewegungs-flächen notwendig. Insoweit dürfen überbaubare Flächen und auch solche für Anpflanzungen eingeschränkt werden. Die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ I
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Schleppraden der Feuerwehrfahrzeuge sind auch bei der oberirdischen Zufahrt vom Dazendorfer Weg aus zu beachten.				
	Es ist eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m ³ /h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es liegt eine Stellungnahme des ZVO vor, dass in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist, aus denen die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen und im Bedarfsfall entnommen werden kann.	X		
	Großgaragen müssen gem. § 3 der Garagenverordnung getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplänenwurfes wird auf die Anlage von Tiefgaragen verzichtet.			X
1-5	Allgemeines				
	1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck; Stellungnahmen vom 18.10.2016</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen bestehen in strassenbaulicher und strassenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 41, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung wird entsprechend überarbeitet.</p>	X		
	<p>Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich dargestellt.</p>	X		
	<p>2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 41 nicht angelegt werden.</p> <p>Der im Bebauungsplanentwurf für den südlichen Teilbereich dargestellten verkohrlichen Erschließung des Plangebietes über eine direkte Zufahrt zur freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die Verkehrserschließung dieses Teilbereichs hat entweder über die Anlieger einer öffentlichen Erschließungsstraße (Go-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung wird dahingehend überarbeitet, dass das Baugebiet WA 2 über eine öffentliche Gemeindestraße, die als Stichweg mit Wendehammer an den Dazendorfer Weg anbindet, erschlossen wird.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	meindestraße) mit Anbindung an die Kreisstraße 41 oder über die "Propst-Röhl-Straße" zu erfolgen.				
	3. Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 41 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
	4. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Kreisstraße 41 berücksichtigt wird und das Bauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, die für die Kreisstraße K 41 (Dazendorfer Weg) Verkehrszählungsdaten des LBV zugrundelegt. Die Einwirkung auf das Plangebiet durch vorhandene Verkehrswege überschreitet die in Allgemeinen Wohngebieten anzusetzenden Orientierungswerte an den unmittelbar den Verkehrswegen zugewandten und am Randbereich des Plangebietes liegenden Fassaden. Durch Festsetzung passivor Schallschutzmaßnahmen kann der erforderliche Schallschutz der Wohnnutzung sichergestellt werden.	X		
	Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
3	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel; Stellungnahme vom 08.11.2016 Hiermit bitte ich aufgrund personeller Engpässe und dem Abstimmungsbedarf mit dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) um eine Fristverlängerung meiner Stellungnahme bis zum 25.11.2016.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Fristverlängerung wurde gefolgt.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Für eine Bestätigung der Fristverlängerung per E-Mail wäre ich dankbar.				
	Stellungnahme vom 24.11.2016 Zu dem Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwasserrisikogebiete durch Küstengewässer. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht betroffen. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
4	Zweckverband Ostholstein; Stellungnahme vom 09.11.2016 Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten: <u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. <u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. <u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentü-	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>intern und uns zu vereinbaren.</p> <p>Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.</p>				
	<p>Müllentsorgung 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.</p> <p>Das Lichttraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken.</p> <p>In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.</p> <p>Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen, mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen, aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.</p> <p>Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Sei-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Müllentsorgung des Baugebietes WA 1 kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.</p> <p>In der Überarbeitung des Behauungsplanentwurfes ist die Erschließung des Baugebietes WA 2 über eine öffentliche Stichstraße mit 22 m Wendehammer vorgesehene. Die Müllentsorgung ist darüber gesichert.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>tenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung be- reitzustellen.</p> <p>Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu in- formieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein "Dauerstandplatz" ist, zum Bei- spiel mit einem Schild "Sammelstellplatz nur am Tage der Ab- fuhr".</p>			
	<p><u>Weitere Hinweise</u></p> <p>In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.</p> <p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angege- benen Bereich vorgesehen.</p> <p>Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besonde- re Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.</p> <p>Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.				
	Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399491 zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
5	Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 26.10.2016 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>			
	<p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburg Allee 31 23554 Lübeck</p>	Wird zur Kenntnis genommen.		X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6	<p>Alternativ kann die Information gem auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG; Stellungnahme vom 13.10.2016</p> <p>Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leihungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com.</p> <p>Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsakunft@sh-netz.com</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 89 wird eventuell ein Stationsstandort benötigt, dieser ist in ihrer Planung zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir schlagen vor, dieses Grundstück separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die uns kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragen.</p> <p>Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung.</p> <p>Damit es bei der Erschließung dieses Bauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, bitten wir um rechtzeitige Nennung des Erschließungsträgers.</p> <p>Es ist dringend notwendig, dass es der mit der Baumaßnahme beauftragten Firma zur Auflage gemacht wird, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Neizecenter Pönitz, Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1, 23684 Pönitz, Telefonnummer 04524-7049100, in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.</p>			
7	<p>Handwerkskammer Lübeck; Stellungnahme vom 08.11.2016</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck zum Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>			X
				X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) S.V.m. § 3 (2) BauGB zur Öffentl. | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
8	Stadt Oldenburg in Holstein, Stellungnahme vom 02.11.2016 Seitens der Stadt Oldenburg in Holstein werden zu der o.a. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
9	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein; Stellungnahme vom 03.11.2016 Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
10	Inhalt der Stellungnahme Michael Volmer; Stellungnahmen vom 03.11.2016				
	Nach Einsicht in den ausgelegten B-Plan Nr. 89 ist sofort ersichtlich, dass hier eine Planung nach den Wünschen des Grundstückseigentümers und des Investors vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Das Grundstück grenzt im Osten an Gärten der Anwohner Pastor-Burchardi-Str. und Probst-Röhl-Str. (die Bebauung ist hier eingeschossig B-Plan Nr. 11) und im Westen an eine Kleingartenanlage. Alle Gebäude in der näheren Umgebung sind mit Satteldächern versehen. Außerdem sind die Grundstücke so bebaut das man auf eine GRZ von ca. 0,3 kommt. (Festlegung im B-Plan Nr.11 GRZ 0,25).	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Der B-Plan weist eine Zweigeschossigkeit bzw. zum Kleingartenverein eine Dreigeschossigkeit aus. Durch die Festlegung im B-Plan Flachdach hat das faktisch zur Folge, dass die Wahrung vom Baukörper dreigeschossig bzw. viergeschossig ist.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Dadurch dass die Traufhöhen von Fertigfußboden festgelegt wurden kann das Gebäude noch mal ca. 0,5 m höher werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden dahingehend geändert, dass sie als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen null erfolgen. Damit sind die Maße eindeutig fixiert.	X		
	Durch diese Art der Bebauung werden die Gärten der Anwohner komplett einsehbar. (Gehren Kamp, Op Stolz, Grauwisch.)	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine zukünftige Einsehbarkeit von Gärten durch die geplante		X	

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Die städtebauliche Situation und die Belange der umliegenden Anwohner wurden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus diesem Grund schlage ich folgende Änderungen im B-Plan vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 - Änderung der Festsetzung Flachdach auf Satteldach - Festlegung der Traufhöhen von Fertigfußboden auf festzulegende Geländepunkte - Herabsetzung der Geschossigkeit von Zwei auf Eins bzw. von Drei auf Zwei. 	<p>Bebauung ist nur für die unmittelbar benachbarten Grundstücke Probst-Röhl-Straße Nr. 27 und 14, Pastor-Burchardi-Straße Nr. 11 und 14 sowie die westlich gelegenen Kleingärten zu erwarten, jedoch nicht für die südlich des Dazendorfer Weges befindlichen Anwohner am Grauwisch oder die erst westlich hinter der Kleingartenanlage folgenden Grundstücke Op Stolp. Diese Veränderung wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen bzw. von Bindungen für Bepflanzungen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes gemindert.</p>			
		<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Einbindung von Geschosswohnungsbaugebieten in diesen Ortsteil ist in der Umgebung durch die benachbarten vorhandenen Anlagen der AMEOS-Klinik oder die Zeilenbebauung am Köschkamp belegt.</p> <p>Die Einbindung der Planung in das vorhandene Stedlungsgefüge wurde geprüft und bereits im Vorfeld der Planung durch Reduzierung der Geschossigkeit auf die verbliebenen 2 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am östlichen Gebietsrand und 3 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am westlichen Gebietsrand in der Höhenentwicklung angepasst. Die Planung sichert so eine abgestufte Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zur östlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Die Planung berücksichtigt weiterhin bei der Schaffung von Wohnraum das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieses Ziel würde bei einer weiteren Reduzierung der Geschossigkeit nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Für das WA 2 erfolgt zur Änderung des Entwurfs eine Reduzie-</p>	X		

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>tung der Anzahl der geplanten Baukörper und in diesem Zusammenhang auch eine Reduzierung der GRZ für die Hauptanlagen von 0,4 auf 0,25.</p> <p>Weiterhin erfolgt eine Änderung der Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (s.o.).</p> <p>Eine Änderung der Dachform „Flachdach“ zu „Satteldach“ erfolgt nicht, weil dadurch die Gebäudehöhen vergrößert würden und Flachdächer eine zeitgemäße Bauform für Geschosswohnungsbaukörper darstellen.</p>			
11	<p>Detlef Heichel, Gabriele Heichel-Skibiński, H. Wildfang; Stellungnahme vom 19.10.2016 Hiermit erheben wir, als direkt betroffene Anwohner, gegen den Bebauungsplans Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) folgende Einwände:</p> <p>Die Aussage, dass westlich der Pastor-Burchardi-Str. am Lütjenburger Weg auch Geschosswohnungsbau vorhanden ist, lässt sich nicht so ohne Weiteres auf das Gelände zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg übertragen.</p> <p>Das Gelände der Klinik ist deutlich zur Pastor-Burchardi-Str. abgesenkt, so dass die Bauten von der Höhe nicht ins Gewicht fallen.</p> <p>Dagegen werden die geplanten Bauten nach B-Plan Nr. 89 viel deutlicher das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauungen durch Einfamilienhäuser beeinträchtigen und verunstalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einbindung von Geschosswohnungsbaugebieten in diesen Ortsteil ist in der Umgebung durch die benachbarten vorhandenen Anlagen der AMEDS-Klinik oder die Zeilenbebauung am Röschkamp belegt. Das Beispiel am Röschkamp zeigt dabei eine zweigeschossige Zeilenbebauung zuzüglich Dachgeschoss.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einbindung der Planung in das vorhandene Siedlungsgefüge wurde geprüft und bereits im Vorfeld der Planung durch Redu-</p>			X
				X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Dies hat auch die SPD vor Ort nochmals als Bedenken geäußert und kritisiert.</p> <p>Die Bauten fallen ein Geschoss zu hoch aus und finden somit kein Verständnis bei uns vor. Das Bauvorhaben in der vorliegenden Form lehnen wir ab.</p>	<p>zierung der Geschossigkeit auf die verbliebenen 2 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am östlichen Gebietsrand und 3 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am westlichen Gebietsrand in der Höhenentwicklung angepasst und gegliedert. Die Planung sichert so eine abgestufte Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zur östlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Die visuelle Veränderung wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen bzw. von Bindungen für Bepflanzungen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes gemindert.</p> <p>Für das WA 2 erfolgt zur Änderung des Entwurfs eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Baukörper. Dadurch wird das südliche Baugebiet aufgelockert.</p> <p>Die Planung berücksichtigt bei der Schaffung von Wohnraum das Umweltschutziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieses Ziel würde bei einer weiteren Reduzierung der Geschossigkeit nicht mehr gewährleistet.</p>	<p>Ja</p>		
	<p>Entgegen den Annahmen der Stadtvertretung gehen wir sehr wohl von einer sehr deutlichen Verkehrsbelegung des Lütjenburger Weges durch die Errichtung einer Seniorenresidenz laut B-Plan Nr. 89 aus.</p> <p>Daher sollten Maßnahmen zur Reduzierung der schalltechnischen Werte, also des Verkehrslärms, mit in die Planung einbezogen werden. Da die Asphaltdecke des Lütjenburger Weges schon jetzt sehr geflickt ist, sollte man nach Abschluss der Bauarbeiten, in Betracht ziehen eine neue Flüsterasphaltdecke bis zum Röschkamp aufzuziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, welche die Schallausbreitung aus den geplanten Nutzungen des WA 1 – Altenpflegeheim und WA 2 – Wohnanlage mit den jeweils relevanten Lärmquellen aus Parkplatz- und Lieferverkehr ermittelt. Weiterhin wurde die Immissionswirkung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße vom Dazendorfer Weg in das WA 2 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der</p>	<p>X</p>		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

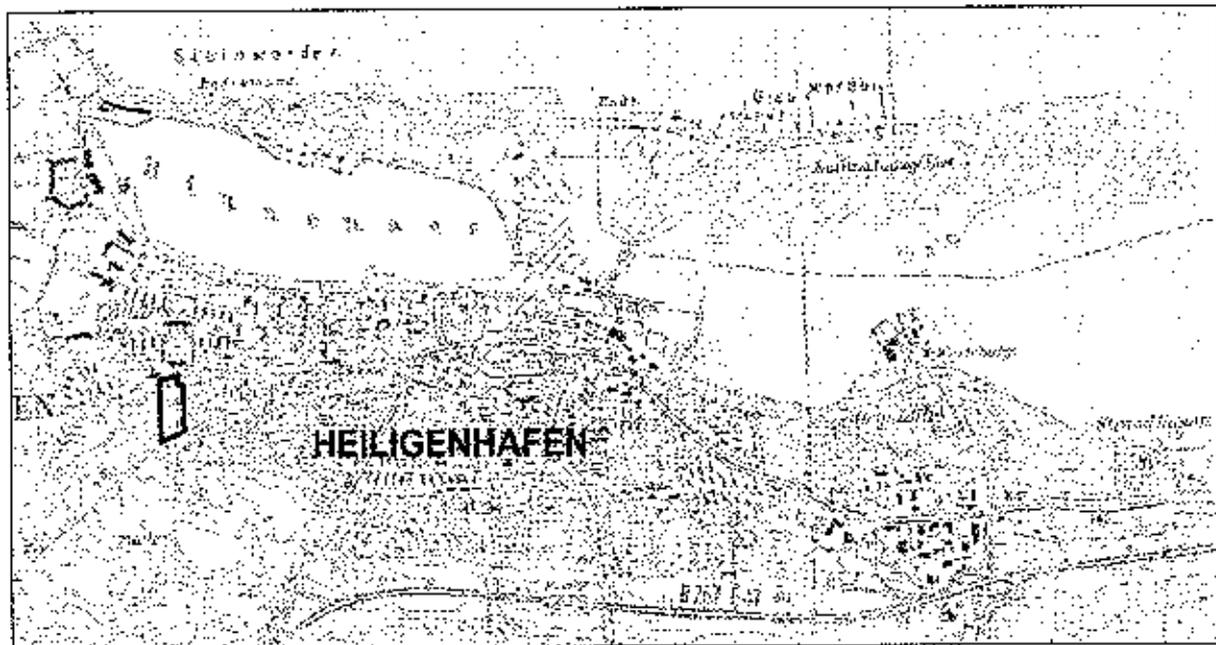
Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Desweiteren wäre eine 30 Zone sinnvoll.</p> <p>Eine Kontrolle der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 sollte in jedem Fall nach Abschluss des gesamten Bauprojektes nach B-Plan Nr. 89 erfolgen und veröffentlicht werden.</p>	<p>Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen eingehalten werden. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.</p>			





08.11.2017

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)

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation



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

08.11.2017
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

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
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
2.	Planinhalt und Abwägung	12
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
3.	Verfahren	43
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
4.	Durchführung des Bebauungsplans	46
5.	Flächenbilanz.....	46
6.	Beschluss über die Begründung	46
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	47
8.	Anlagen.....	49
	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: Gebäudeärmekarte 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 demographischen 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

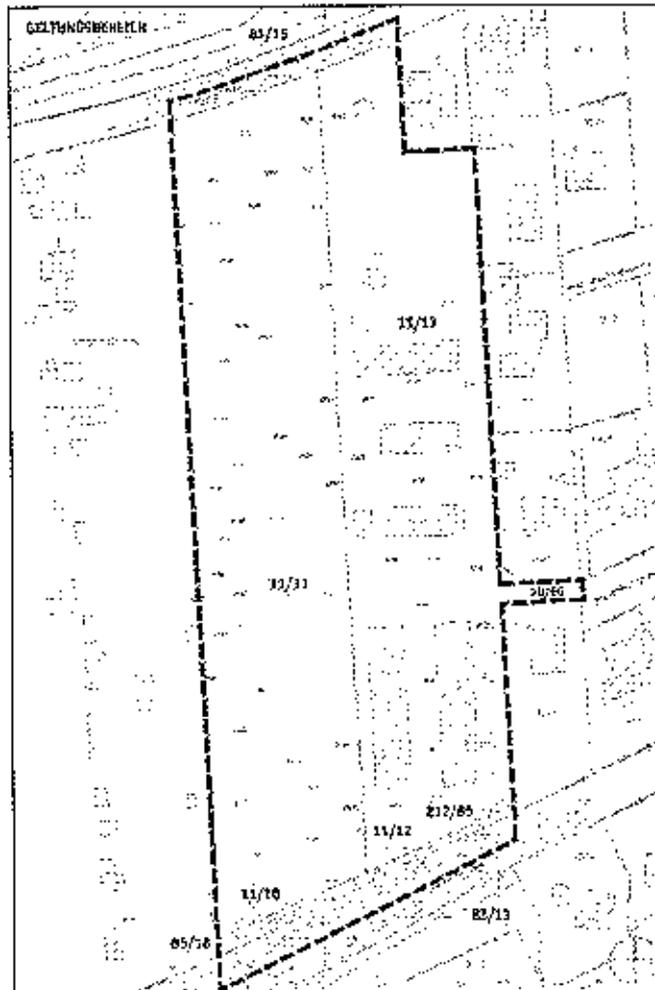
- im Norden durch den Lütjenburger Weg,
- im Osten durch die Einfamilienhausgrundstücke an der Pastor-Burchardi-Straße und an der Propst-Röhl-Straße,
- im Süden durch den Dazendorfer Weg und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

Nördlich des Lütjenburger Weges schließt das Gelände der Aneos-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 m² 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 m²) 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

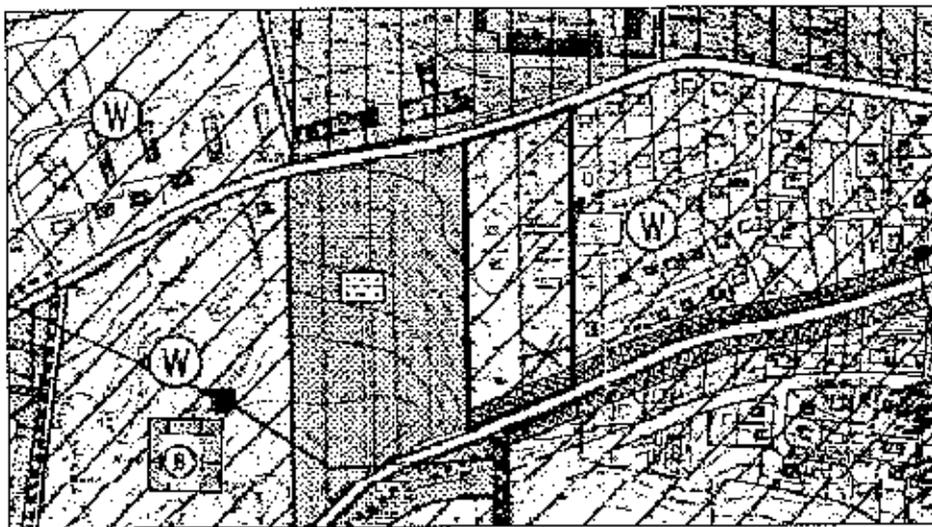
08.11.2017

„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 altersgerechten 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-PÖNITZKE, 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



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 Pappel, 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 Plangebietes 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 ^{a)}	Anlagen ^{b)}
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 Plangebietes 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	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume ^{b)} und Ähnliches
			R _{w,ges} 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	^{a)}	50	45
7	VII	> 80	^{a)}	^{a)}	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)

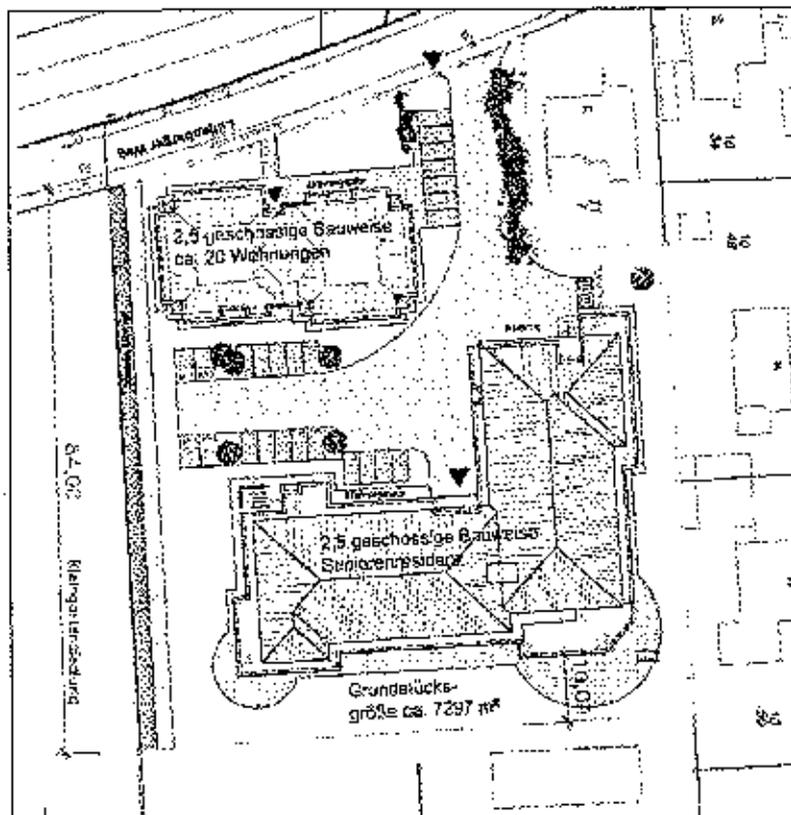
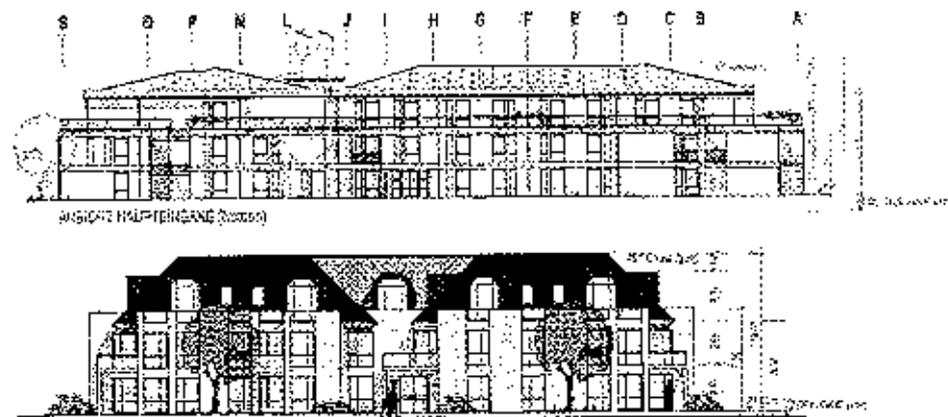


Abbildung 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 24.08.2016)



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.

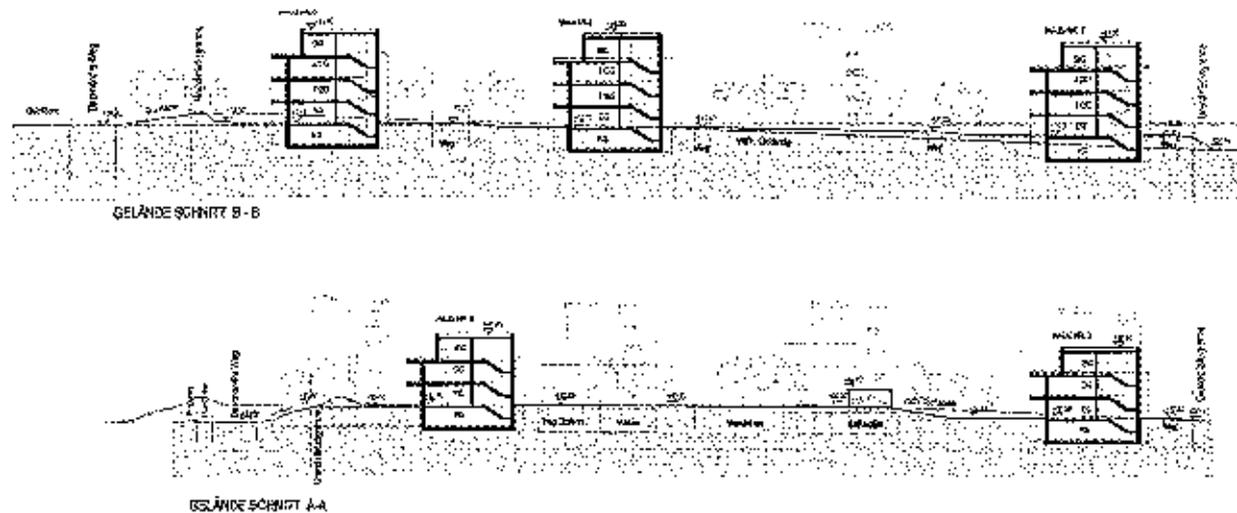
In der Höhenlage folgt die geplante Bebauung dem bestehenden Geländeverlauf, d.h. die Bebauung steigt von Norden nach Süden an. Im Süden bildet der Dazendorfer Weg den Abschluss des neuen Quartiers in Form eines Geländeeinschnittes. Zur Absicherung der gestaffelten Abfolge der Bauhöhen werden diese als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

Das Baugrundstück WA 2 hat eine Größe von 9.854 m². Davon werden gemäß dem architektonischen Konzept

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

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

**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 Wendchamner (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 ²
17 Besucherstellplätze	=	ca. 215 m ²
interne Zufahrtsflächen	=	ca. 1.925 m ²
in Summe		2.820 m ²

durch Stellplätze, Garagen, Besucherstellplätze und ihre Zufahrten versiegelt. Bei einer Grundstücksgröße von 9.854 m² für das WA 2 entspricht dies einer zusätzlichen GRZ für Nebenanlagen von 0,29. Um einen Puffer für zusätzliche Nebenanlagen oder befestigte Feuerwehrlächen 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 Freizeitanlagen 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 begrünete und bepflanzte Freiflächen.

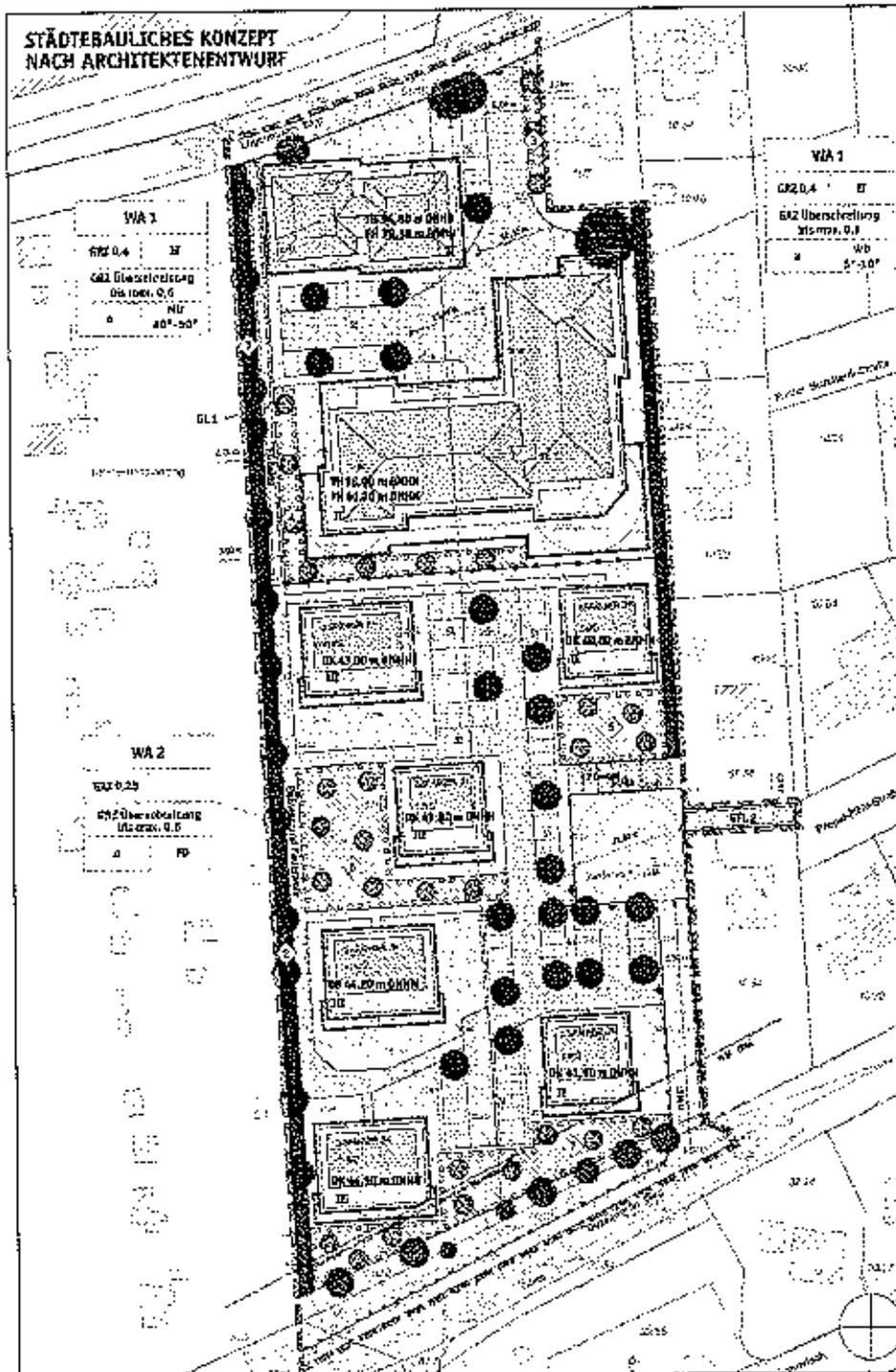
Die nachfolgende Abbildung zeigt das geänderte städtebauliche Konzept im Zusammenhang.



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

08.11.2017

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 Fehlutzungen 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 städtebauischen 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:

Baukörper	Gebäudehöhe nach Architekten in Meter	geplantes Gelände-/ EG-Niveau in Meter üNNH	Festsetzung Gebäudehöhe maximal in Meter üNNH
WA 1 „Betreutes Wohnen“	Traufhöhe 6,50 m; Firsthöhe 10,00 m	28,35	JH 34,85 FH 38,35
WA 1 „Seniorenresidenz“	Traufhöhe 9,25 m; Firsthöhe 11,10 m	29,60	JH 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 Fußwegeanbindung 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



08.11.2017

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 15 l/s dorthin abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung (bspw. Rigolen, 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 gesammeltem 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 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 Ge-



wasser ist für die schadloße 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 Geschosswohnbauung im Plangebiet ist mindestens eine Löschwasserkapazität von 96 m³/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 würden im Bereich der inneren Erschließungsflächen zwei Wendekreise mit 15,5 m Durchmesser für zweiachsige Fahrzeuge bis 10 m als ausreichend abgestimmt.



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 möglichem 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 GREINER-PÖNIGKE, 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 faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS BÜRO GREINER-PÖNIGKE, 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:

- Gebäudeabrisse 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-



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/ Typ: "Fledermausgroßraumhöhle-FGRH o.v.)
- 5 selbstreinigende Flachkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, 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/ 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 fallenden Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann in Bäumen mit Höhlen oder Spalten (ab $d=20\text{cm}$ 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 $> 20\text{ cm}$ 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.



Zusammengefasst ergibt sich ein Erfordernis zum Anbringen von:

- 1 Fledermausgroßraumhöhle (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: "Fledermausgroßraumhöhle-FGRH o.v.)
- 5 Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Hasselfeldt, 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/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)
- Die 6 Höhlenkästen erfordern je einen Meisenkasten im Nahbereich (z.B. Fa. Hasselfeldt, 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. Rüdungen 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, Staubentwicklung) 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 Habitateignung 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/ 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/ Typ Nistkasten für Stare & Gartenrotschwänze Art-Nr. 5TH).

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



heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass v.a. die Brombeergebüsche in Verbindung mit Ruderal-/Staudenflur 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 m² 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 m³ an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,0 m herzustellen. Die Pflanzstandorte sind auf mindestens 6 m² 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



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.

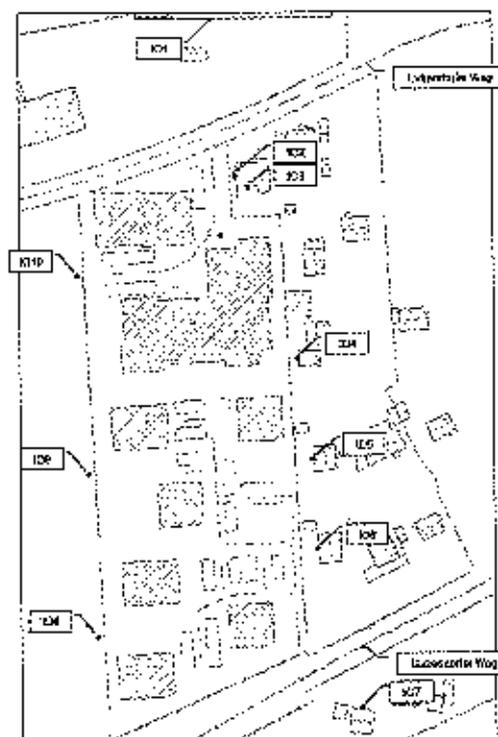
2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm-schutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch die AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (KUNSMANN, 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: KUNSMANN, 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.



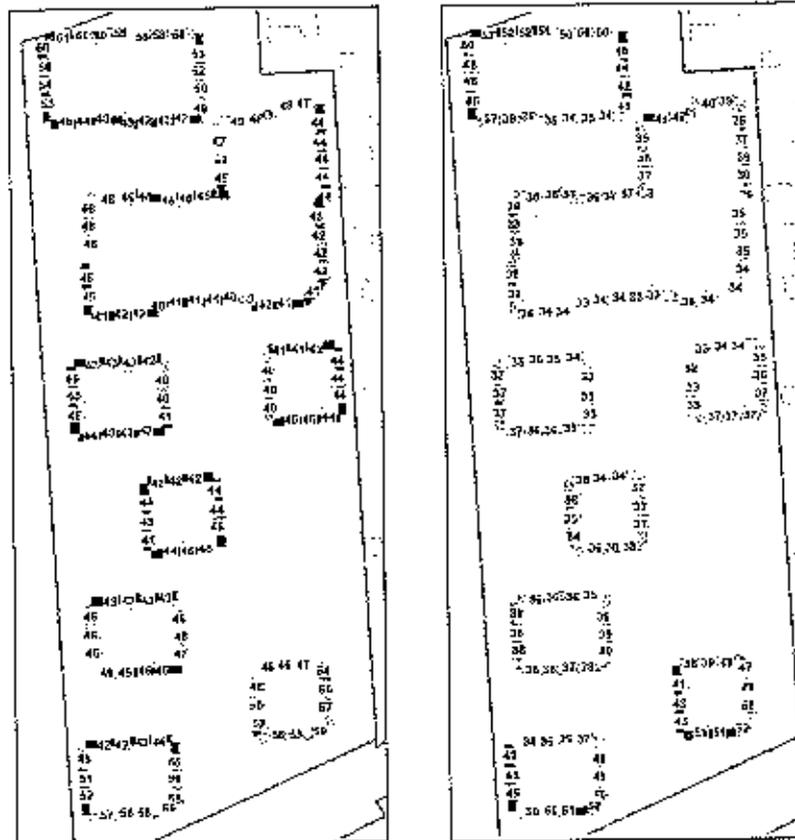
Auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, die für die Emissionen der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet, welche in das Allgemeine Wohngebiet WA 2 führt, zur Beurteilung herangezogen werden, können für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung 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 ≤ 60 dB(A) tags und ≤ 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.

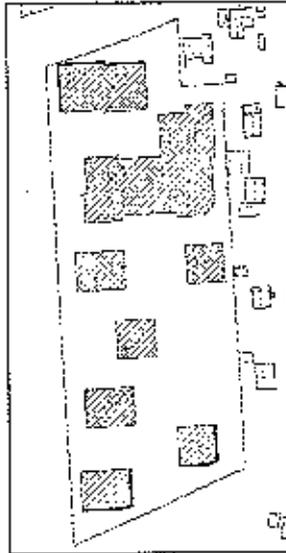
Ziel der planerischen Lösung und von den hier getroffenen Lärmschutzfestsetzungen ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten. Dazu sind gemäß VDI 2719 in Allgemeinen Wohngebieten mittlere Innenpegel für Wohnräume von tags höchstens 30 bis 35 dB(A) und für 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 großer 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 (GVObI. S. 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVObI. 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 15 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. 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.



08.11.2017

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

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 Normalhöhen null 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

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
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 %
Summe PLANUNG Plangebiet	19.330	100 %

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 -



7. Literatur- und Quellenverzeichnis

- BBS BÜRO GREUNER-PÖNIGKE (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.
- KUNSMANN, 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.