

| | Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung | am | TOP |
|---|--|---------------|------------|
| X | des Stadtentwicklungsausschusses | 20. SEP. 2018 | 9 |
| | des Hauptausschusses | | |
| | der Stadtvertretung | | |

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 für die Grundstücke Klintmoor 2 bis 20

A) SACHVERHALT

Die BAULAND Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH, Bad Bramstedt hat mit Schreiben vom 09.07.2018 beantragt, für die Grundstücke Klintmoor 2 bis 20 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 aufzustellen.

B) STELLUNGNAHME

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 lässt für die vorgenannten Grundstücke derzeit eine zweigeschossige Bebauung (Grundflächenzahl 0,23) mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m zu.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, die noch nicht veräußerten Grundstücke zu verkleinern, da sich die derzeit relativ großen Grundstücke sehr schwer veräußern lassen. Durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen entstehen 5 zusätzliche Baugrundstücke. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m sowie einer max. Firsthöhe von 8,50 m. Hierfür ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung werden gegen die Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Vorhabenträger wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für die Grundstücke Klintmoor 2 bis 20 wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung zu schließen, der die Stadt kostenfrei hält.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 1, 2 BauGB).

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 | 30.08.19 |
| Amtsleiterin / Amtsleiter | 30.08. |
| Büroleitender Beamter | 30.08.19 |



BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 DER STADT HEILIGENHAFEN

**FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DER STRAßE KLINTMOOR,
NÖRDLICH DES HÖHENWEGES ERGÄNZEN**

VERFAHRENSSTAND:

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Planungserfordernis / Planungsziele | 3 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 4 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 5 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 5 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 5 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 5 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6 |
| 3.5 | Verkehr | 7 |
| 3.6 | Grünplanung | 7 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 9 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5.1 | Stromversorgung | 9 |
| 5.2 | Gasversorgung | 9 |
| 5.3 | Wasserver- / und -entsorgung | 9 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 10 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 10 |
| 6 | Hinweise | 10 |
| 6.1 | Bodenschutz | 10 |
| 6.2 | Archäologie | 11 |
| 7 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 11 |
| 8 | Kosten | 11 |
| 9 | Billigung der Begründung | 11 |

B E G R Ü N D U N G

Zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72** der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Straße Klintmoor, nördlich des Höhenweges.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Baugebiet am Klintmoor ist mit dem Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 geplant worden und wurde anschließend abschnittsweise umgesetzt. Im südlichen Bereich, in dem in der letzten Baureihe zum Höhenweg Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser geplant wurden, stellte sich heraus, dass anscheinend keine ausreichende Nachfrage mehr besteht. Es ist nicht zu erwarten, dass eine mittelfristige Umsetzung des Geschosswohnungsbaus in diesem Bereich zu erwarten ist. Vielmehr hat sich abgezeichnet, dass die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken nach wie vor hoch ist. Hinzu kommt, dass an anderer Stelle des Stadtgebietes in jüngster Vergangenheit Geschosswohnungsbauvorhaben durch verschiedene Bebauungspläne durch die Stadt vorbereitet wurden oder in Vorbereitung sind. Die Stadt Heiligenhafen hat sich somit entschieden der Nachfrage nach Einzelhaus-/Doppelhausgrundstücken im Bereich Klintmoor nachzukommen und eine bedarfsgerechte Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten der letzten Baureihe zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.500 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Zudem stellt der Landesentwicklungsplan den geplanten Ausbau der Bundaustobahn zwischen Heiligenhafen

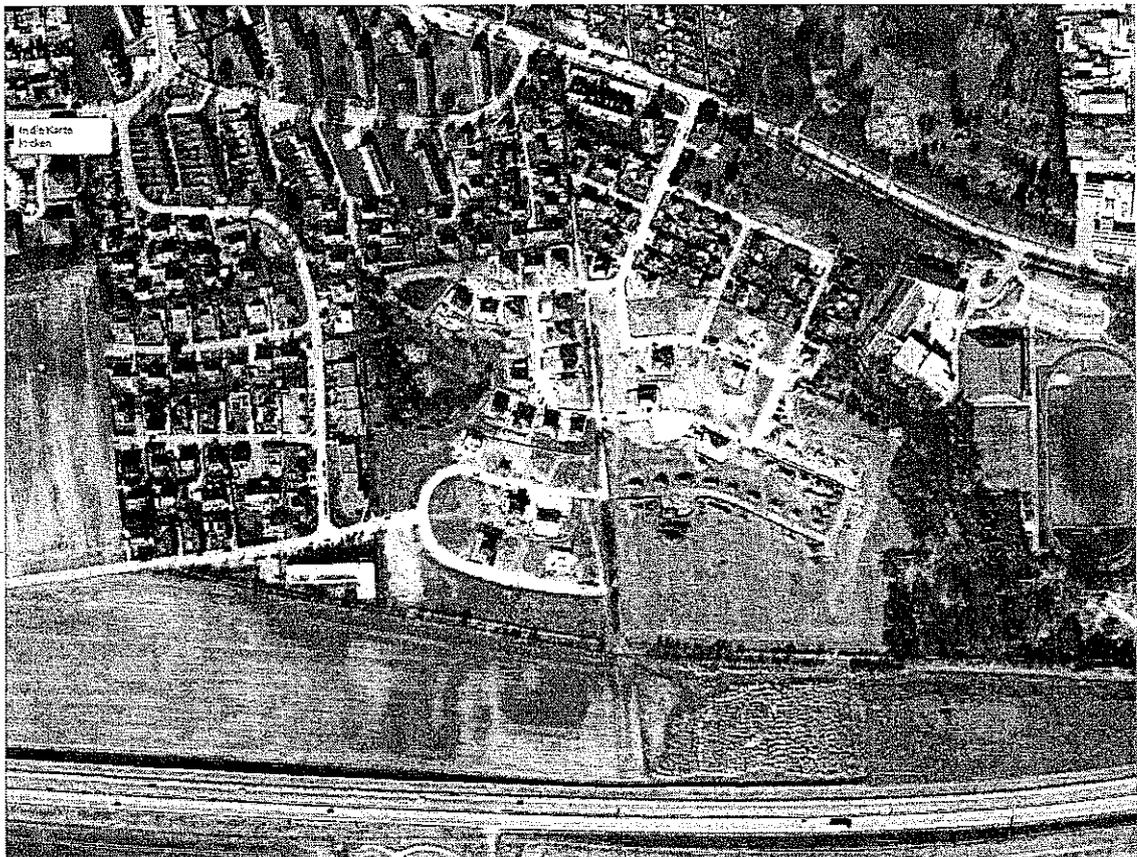
und Fehmarn dar. Der Ausbau der Bundesautobahn / E47 südlich von Heiligenhafen ist bereits umgesetzt.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Baugebiet innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes sowie innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dar.

Im Rahmen der 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhafen wurde das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Heiligenhafen und umfasst einen Teil des Neubaugebietes am Klintmoor. Alle Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 72 – ausgenommen der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung – sind bereits verkauft. Das Wohngebiet wird derzeit bebaut, befindet sich aber bereits in den letzten Zügen bzw. überwiegend im Endausbau.



Luftbild, Quelle: DigitalerAtlasNord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|----------------|-----------------------------|
| WA-Gebiet | 13.370 m ² |
| Verkehrsfläche | 190 m ² |
| Grünfläche | 600 m ² |
| Gesamt: | 14.160 m² |

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich um die Nachverdichtung eines überwiegend bebauten bzw. geplanten Wohngebietes handelt, scheiden alternative Standorte aus. Planungsziel ist die Nachverdichtung durch Erhöhung der Bebauungsdichte, wobei die bisherige Nutzung beibehalten wird. Erreicht werden soll das Ziel durch Heraufsetzung der nach § 16 BauNVO maßgeblichen Werte und durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Grundsätzliche Planungsalternativen zur Erreichung des Planungsziels drängen sich nicht auf.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Belange des Artenschutzes wurden grundsätzlich im Ursprungsplan berücksichtigt, durch die geplante Nachverdichtung ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen.

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

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Stadt hatte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes eine Schallschutzuntersuchung erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 05-11-6, Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen ((Überarbeitung des Gutachtens Nr. 04-07-6 vom 03.08.2004),

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. -Ing. Volker Ziegler, vom 30.11.2005). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen (den zu errichtenden erhöhten Lärmschutzwall zur E 47 und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz) werden weiterhin beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet, entsprechend der ursprünglichen Ausweisung festgesetzt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan sah für die geplanten eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser eine GRZ von 0,25 vor, während für die zweigeschossigen Stadtvillen eine GRZ 0,23 festgesetzt wurde, da die Baugrundstücke größer sind. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll für die südlichste Baureihe das Maß der Nutzung angepasst werden, da auch hier zukünftig die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Somit wird mit Ausnahme von zwei Baugrundstücken, die GRZ ebenfalls auf 0,25 angehoben bei einer gleichzeitigen Verkleinerung der geplanten Baugrundstücke.

Zudem wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) beibehalten und übernommen. Die Bauhöhen betragen ursprünglich 8,50 m bei eingeschossiger bzw. 12,00 m bei zweigeschossiger Bebauung. Hier erfolgte eine Anpassung im Bereich der neuen, kleineren Baugrundstücke, da hier nun trotz Zweigeschossigkeit auch weiterhin eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig sein wird. Passend dazu wird für diese Grundstücke eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zugelassen.

Angesichts der Hanglage ist das Kellergeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig. Allerdings muss dabei die topografische Situation erhalten bleiben. Um städtebaulich unverträglich zu kleine Grundstücke zu verhindern, ist die Mindestgrundstückgröße für Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 500 bzw. 275 m² festgelegt. Gleichzeitig ist die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Einzel- bzw. 1 pro Doppelhaushälfte festgelegt, um städtebaulichen Spannungen aufgrund erhöhten Stellplatzbedarfes vorzubeugen. Bei höherer Ausnutzung könnte es zu städtebaulichen Konflikten, zum Beispiel aufgrund des Stellplatzbedarfes kommen.

Die zusätzlich zu versiegelnde Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den Fällen erhöht, wo der Erschließungsaufwand dieses erforderlich macht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster sind keine Carports und Garagen zulässig, um den Straßenraum durch derartige Anlagen gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen im Bereich der Erschließung. Das Erschließungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der Topografie und des Knicks wird unverändert beibehalten.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Grünplanung. Zum Ursprungsplan Nr. 72 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die darin getroffenen Aussagen und Regelungen zu den anzupflanzenden Einfriedungen sowie zur Maßnahmenfläche M2 „Knickschutzstreifen“ werden zur Vereinfachung in diese Begründung übernommen.

Einfriedung / Hecken

Entlang der Grenzen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste zulässig.

| | |
|---------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

Knick

Die Flächen sind als Wall anzulegen und mit Gehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. (Mindestqualitäten Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen / Bäume: Hochstamm 2 x verpflanzt ohne Ballen; STU 10 - 12 oder gleichwertig)

Bäume

| | |
|---------------------|------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |

| | |
|--------------------|---------------|
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Obstgehölze | |

Sträucher

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Beschreibung des Knickschutzstreifens (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme)

Der Knickschutzstreifen ist als naturnahe Wiesenfläche anzulegen. Die Flächeneinsaat ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7:1.2 (Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) durchzuführen. Die Wiesenfläche ist maximal einmal jährlich zu mähen (frühestens ab Mitte Juni).

Zur Ausmagerung der Flächen sollte das Mähgut von der Wiesenfläche entfernt werden. Bei einem Mahdtermin nach dem 30.06 stehen den Gras- und Krautfluren relativ lange Entwicklungszeiten zur Verfügung, so dass sich die verschiedenen Früh- und Spätblüher sowie langsam wachsende Pflanzen ausreichend entwickeln können. Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen ist ein Zaun aufzustellen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Zu dem Ursprungsplan Nr. 72 liegt ein Schallgutachten vor: *Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. -Ing. Volker Ziegler: Gutachten Nr. 05-11-6, Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen (Überarbeitung des Gutachtens Nr. 04-07-6 vom 03.08.2004 auf der Grundlage der geänderten Planung). Erstellt am: 30.11.2005.*

Die Empfehlungen des Schallgutachters sind bei der ursprünglichen Planung berücksichtigt worden. Im Plangebiet wurde ein 4m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der östlich über den von der Straßenbauverwaltung geplanten 3m hohen Wall hinausgeht. Damit überplante die Stadt den bereits planfestgestellten Lärmschutzwall. Aufgrund der nun vorliegenden Planung ergeben sich keine Änderungen diesbezüglich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

An der Wasserver- und -entsorgung ergeben sich keine Änderungen aufgrund der Planung. Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung. Hierdurch kommt es zu einer Erhöhung der abflusswirksamen Flächen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

6.2 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung der Stadt Heiligenhafen ist am rechtskräftig geworden.