

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	10. SEP. 2020	7
	des Hauptausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof"/östlich der Bebauung "Lindenstraße"/nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 25.06.2020 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof"/östlich der Bebauung "Lindenstraße"/nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße") sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020.

B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt sowie Planzeichnung und Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Entsprechende finanzielle Mittel sind im Haushalt 2020 vorhanden.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 94 vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung, den Bebauungsplan Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof"/östlich der Bebauung "Lindenstraße"/nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse www.heiligenhafen.de eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

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



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	25.08. [Signature]
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	26/8. [Signature]

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DER BEBAUUNG „AM LINDENHOF“,
ÖSTLICH DER BEBAUUNG „LINDENSTRAßE“, NÖRDLICH „CARL-MARIA-VON-WEBER-
STRAßE“

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 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	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Bebauungskonzept	6
3.4	Auswirkungen der Planung	7
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Wärmeversorgung	13
5.2	Stromversorgung	13
5.3	Gasversorgung	13
5.4	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.5	Müllentsorgung	13
5.6	Löschwasserversorgung	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	15
9	Billigung der Begründung	16

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung „Am Lindenhof“, östlich der Bebauung „Lindenstraße“, nördlich „Carl-Maria-von-Weber-Straße“

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Stadt Heiligenhafen besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohngrundstücken. Es liegen der Verwaltung 85 Anfragen vor. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 sind nahezu vollständig veräußert und größtenteils bebaut. Weitere Flächen für den insbesondere nachgefragten Einfamilien- und Doppelhauswohnungsbau stehen derzeit nicht zur Verfügung. Es bietet sich daher an, die im städtischen Eigentum befindliche Fläche zwischen Lindenstraße und den Kleingärten für eine Wohnbebauung vorzusehen. Die avisierte Zielgruppe sind Familien mit Kindern, für die entsprechende Flächen bereitgestellt werden sollen. Es können ca. 20 Grundstücke für Einzelhäuser und in Teilbereichen auch Doppelhäuser entstehen. Der Flächennutzungsplan bereitet diese Entwicklung mit Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vor. Das Areal bietet sich für das Vorhaben an, da es dreiseitig bereits von Bebauung eingefasst ist. Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft erfolgt nicht.

Die in Anspruch genommene Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Vorgesehen ist ausschließlich Wohnbebauung; dieses wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und dem Ausschluss aller Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sichergestellt. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche beträgt mit ca. 2.980 m² weniger als 10.000 m². Die Stadt Heiligenhafen stellt den Bebauungsplan daher gemäß § 13b BauGB auf. 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 Stadt Heiligenhafen hat am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein kommt Heiligenhafen die Funktion eines Unterzentrums zu und ist damit Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) übernimmt nachrichtlich das Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Das Plangebiet ist im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der Textteil des Regionalplans führt aus, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen aufgrund der verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten nur im Süden und Westen der Stadt erfolgen kann.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage östlich der Bebauung Lindenstraße, südlich der Bebauung Am Lindenhof, westlich der vorhandenen Kleingärten und umfasst diverse Flurstücke der Flur 16, Gemarkung Heiligenhafen. Die Fläche präsentiert sich als Siedlungsbrauche mit vereinzelt Bäumen im Norden und im Süden. Das Gelände ist stark bewegt und fällt nach Norden deutlich ab. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage; direkt östlich grenzen Kleingärten an, weiter östlich ist wiederum Wohnbebauung vorhanden. Die Fläche südlich des Plangebietes zwischen Carl-Maria-von-Weber-Straße und Autobahn wird landwirtschaftlich genutzt.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 1,19 ha	61 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,39 ha	20 %
Versorgungsanlagen:	Ca. 0,31 ha	16 %
Grünfläche:	Ca. 0,06 ha	3 %
Gesamt:	Ca. 1,95 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

In der Stadt Heiligenhafen besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland. Der gewählte Standort folgt den Darlegungen der Regionalplanung 2004 für künftige Wohnbauentwicklungen im Süden und Westen und entwickelt sich aus Landschaftsplan und Flächennutzungsplan. Innenentwicklungspotenziale nennenswerten Umfangs stehen nicht zur Verfügung. Die Stadt betreibt bereits eine Vielzahl von Bauleitplanungen mit dem Ziel der Nachverdichtung. Im östlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 sind nahezu alle Grundstücke veräußert und größtenteils bebaut (Das Luftbild gibt hier nicht den aktuellen Stand wieder).

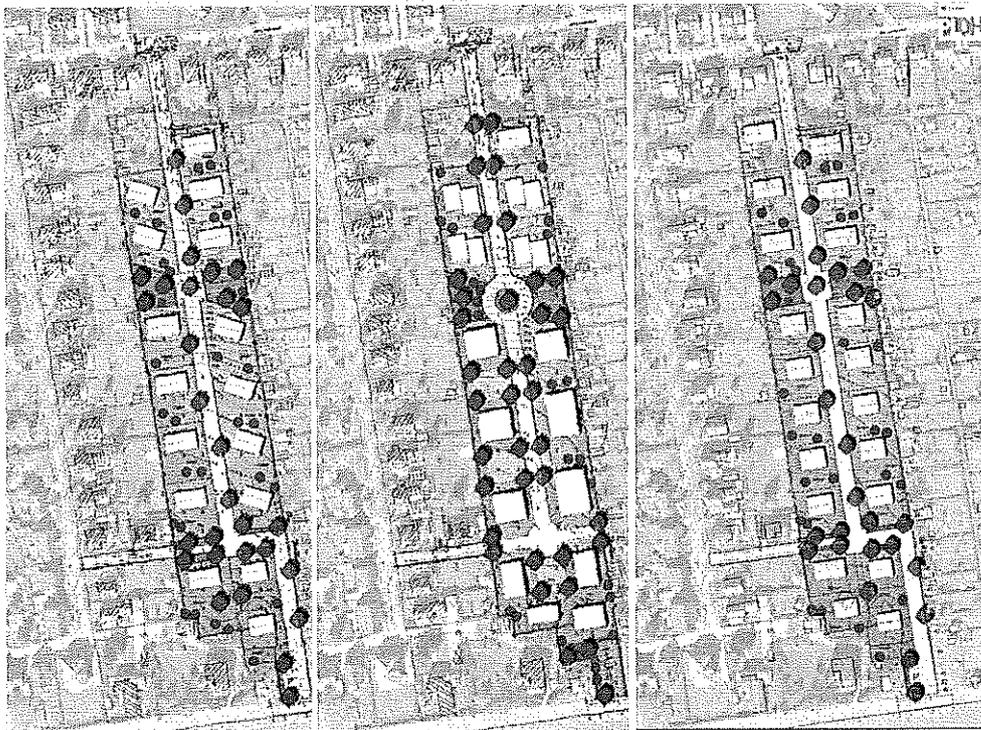


Abb.: DA Nord

Die vorstehend gekennzeichneten Flächen 1, 2 und 4 sind im Flächennutzungsplan ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wären von ihrer Größe her für eine kleine Siedlungsentwicklung geeignet. Im Gegensatz zum gewählten Standort Nr. 3 würden dort allerdings landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wären bei allen Standorten ähnlich, ebenso in etwa die Abstände zur Autobahn. Die Flächen 1, 2 und 4 stehen für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung allerdings eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschieden, die in ihrem Eigentum befindliche Fläche Nr. 3 zu überplanen.

3.3 Bebauungskonzept

Der sehr schmale Zuschnitt des Grundstücks bietet für sich deutlich unterscheidende Lösungen wenig Spielraum. Die Stadt Heiligenhafen hat mehrere Varianten erarbeiten lassen und sich, im Sinne einer auch guten Ausnutzung der Fläche für eine verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entschieden. Das Konzept auch mit Geschosswohnungsbau wird wegen der in Heiligenhafen dafür nicht ausgeprägten Nachfrage und der anspruchsvollen Höhenverhältnisse nicht weiter verfolgt. Wesentlich ist die Gliederung des langen Straßenabschnitts. Hierzu sind Platzgestaltungen und eine kleine Grünzäsur vorgesehen. Eine bedarfsgerechte Abschnittsweise Erschließung kann ggf. vorgenommen werden. Das gewählte Straßensystem lässt in die Zukunft gerichtet auch eine Siedlungsentwicklung auf der östlich gelegenen, derzeit als Kleingarten genutzten Fläche zu.



3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung entspricht den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. Diese Nutzungen können mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umgesetzt werden. Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So wird die Baufläche in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen.

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Südlich in einer Entfernung von ca. 160 m verläuft die Bundesautobahn A1. Auf der Nordseite der Autobahn ist aktiver Lärmschutz vorhanden. Die Stadt Heiligenhafen geht aufgrund des großen Abstands des Plangebiets zur Autobahn und des vorhandenen aktiven Lärmschutzes davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Dieses bestätigen auch die Karten aus den Umweltdaten des Landes-Schleswig-Holstein zu Verkehrslärm (vgl. Ziffer 4. dieser Begründung) und der Lärmaktionsplan der Stadt Heiligenhafen. Außenwohnbereiche können zudem auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude mit attraktiver Aussicht zum Binnensee und zum alten Ortskern angeordnet werden.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Heiligenhafen zur Entwicklung von Grundstücken für Wohnzwecke und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Unterstützung der angestrebten Wohnfunktion die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die heutigen Standards entsprechenden Gebäudegrößen. Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber deutlich unterschritten.

Die nur zulässige Eingeschossigkeit in Verbindung mit der Begrenzung der Gebäudehöhen dient am Ortsrand der Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und entspricht der direkt angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Die Stadt Heiligenhafen ist Eigentümerin der Flächen. Eine Veräußerung der Grundstücke soll erst nach Vorlage der Erschließungsplanung erfolgen. Der jeweilige Bauherr kann die Höhenlage der für ihn maßgebenden zugehörige Straßenhöhe dann der Detailplanung entnehmen. Insoweit ist die Höhenlage ausreichend bestimmt.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht im Wesentlichen im nördlichen Teil des Plangebietes neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser im direkten Anschluss an den bebauten Siedlungskörper. Der mittlere und südliche Teil des Plangebietes auf dem höheren Geländeniveau ist ganz überwiegend für Einzelhäuser vorgesehen.

Die Baugrenzen sind weitgehend zusammengezogen festgesetzt. Dieses ermöglicht mehr Spielraum bei der Parzellierung, die erst in Verbindung mit der Erschließungsplanung vorgenommen werden soll.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Eine besondere Bedeutung kommt der Einfügung der Bebauung in die stark bewegte Topographie zu. Es sind daher umfangreiche Festsetzungen zur Höhenlage getroffen. Aufschüttungen, Abgrabungen und insbesondere Stützmauern sind dabei nur zur Einfügung von baulichen Anlagen (Gebäude, Terrassen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrt u.ä.) zulässig. Keinesfalls erwünscht ist die Nivellierung des jeweiligen Grundstücks auf ein und dasselbe Niveau. Die Begünstigung gilt daher nicht für Zäune zur Umfriedung des Grundstücks.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung. Die festgesetzte Firstrichtung für den Hauptbaukörper dient der Anpassung der Stellung der Gebäude an den Geländeverlauf und bereitet eine umfängliche Nutzung größerer Dachflächenanteile für die Nutzung von Sonnenenergie vor.

Der Stadt Heiligenhafen ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Anbindung der kleinen Siedlung an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Norden zur Straße Am Lindenhof und im Süden zur Carl-Maria-von-Weber-Straße. Eine fußläufige Verbindung zur Lindenstraße wird vorgesehen. Die Zufahrt zum Kleingartengelände erfolgt wie bisher auch im Norden des Plangebietes. Ein Geh- und Fahrrecht ist festgesetzt.

Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in die Verkehrsflächen integriert.

3.7 Grünplanung

Das Grünkonzept sieht eine kleine gliedernde Zäsur des langen und schmalen Baugebietes vor. Dort festgesetzt sind öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Ausgestaltung dieser Parkanlagen ist neben Sitzgelegenheiten ausdrücklich auch mit kleinen Spielmöglichkeiten (Wipptiere, Schaukel, Sandkasten, usw.) vorgesehen. Zudem ist eine großzügige Überstellung der Straßen mit Bäumen geplant. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist der Bebauungsplan nach § 13b BauGB dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB gleichgestellt. Daher gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind einige Einzelbäume vorhanden, die im Rahmen der umfangreich erforderlichen Erschließungsarbeiten voraussichtlich nicht erhalten werden können, die aber ggf. von Gehölzbrütern genutzt werden. Für diese wird in der Zukunft durch die Straßenbaumpflanzungen Ersatzlebensraum geschaffen. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

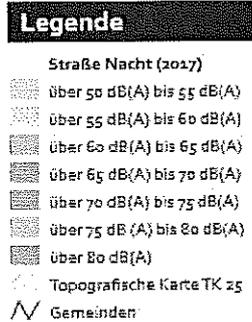
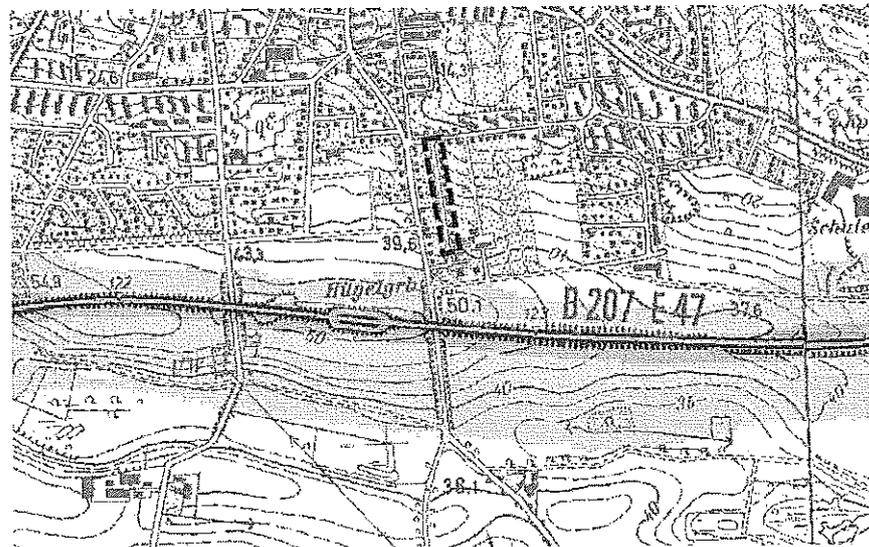
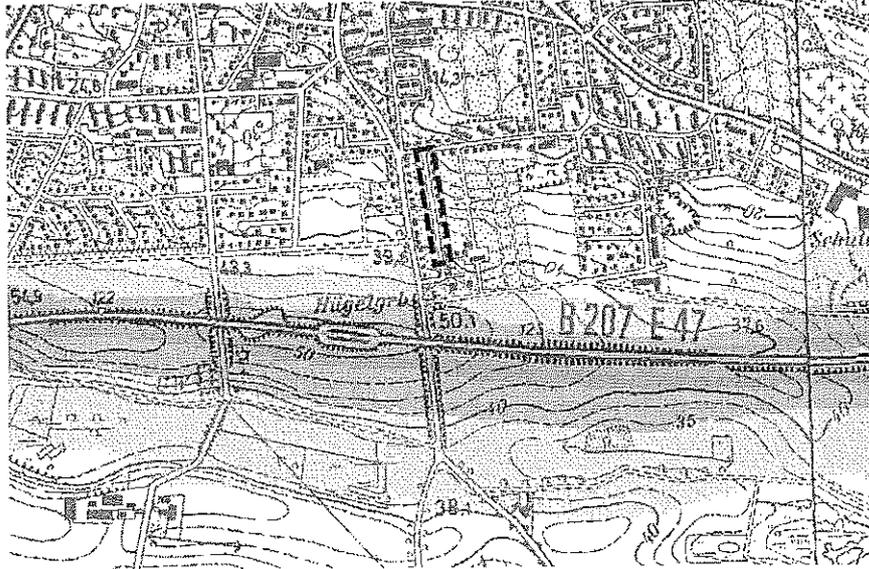
Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit noch intensiv genutzten Nebengebäuden im Norden des Plangebietes nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundsätzlich geht die Stadt Heiligenhafen davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 160 m von der Bundesautobahn A1 entfernt. Die nachstehenden Grafiken aus den Umweltdaten des Landes Schleswig-Holstein zeigen, dass die im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowohl in der 24-Stunden-Betrachtung als auch im Nachtzeitraum außerhalb belastenden Verkehrslärms liegen.



5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wärmeversorgung

Die Stadt Heiligenhafen prüft derzeit, ob das kleine Baugebiet mit einem Blockheizkraftwerk versehen werden soll. Dieses könnte ggf. auf der im Norden festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen platziert werden.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein übernommen.

Zur schadlosen Ableitung anfallenden Niederschlagswassers wird im Norden des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorgesehen.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.6 Löschwasserversorgung

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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Stadt Heiligenhafen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

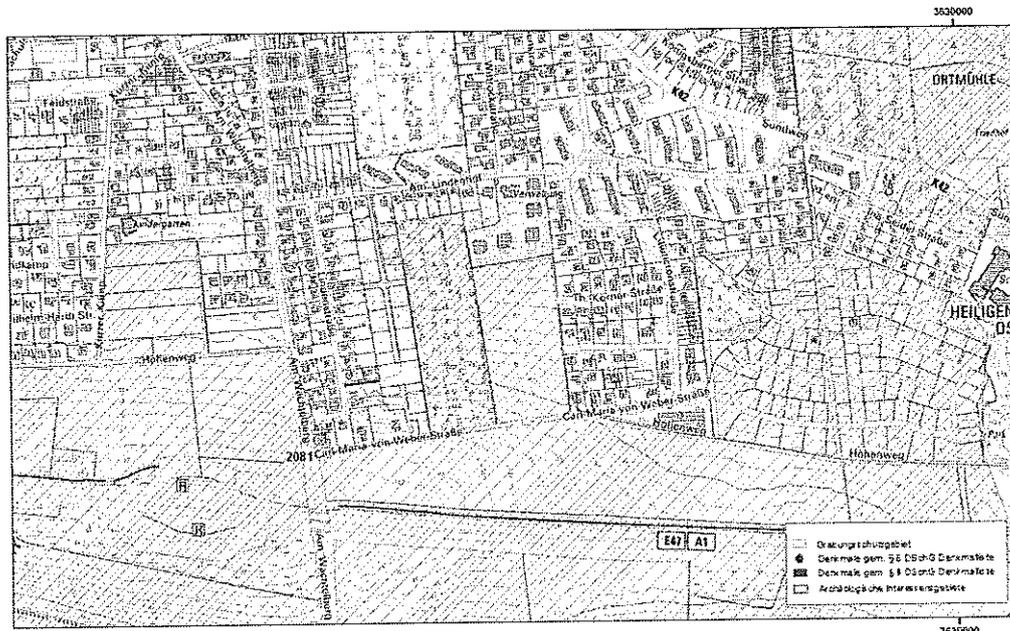
Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung

erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



SH  Schleswig-Holsteinisches
Landesamt
für Denkmalpflege
und Archäologie

Heiligenhafen, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 17.08.2020 © ALSH
Maßstab 1:5 000, Datengrundlage: DTK 5 © GeoBasis-DE/LandVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt Heiligenhafen Kosten durch die Erschließungsmaßnahmen.

9 Billigung der Begründung

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

Heiligenhafen,

Siegel

(1. Stadtrat Folkert Loose)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 94 ist am rechtskräftig geworden.

Beschlussempfehlungen

zu den im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung:

-

2 Kreis Ostholstein – vom 20.08.2020 / 20.08.2020

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

2.1 Naturschutz

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt wird.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach 13 b BauGB finden die §§ 14-17 BNatSchG keine Anwendung. Begrüßt wird die Festsetzung zur Anpflanzung von 20 Laubbäumen als Ersatz für die überplanten Baum- und Gehölzstrukturen.

Artenschutz

Für Vorhaben nach § 30, § 33 und § 34 BauGB gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG). Ein gesondertes artenschutzrechtliches Gutachten wird in diesem Fall nicht für erforderlich gehalten. Voraussetzung ist, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften bei der Baufeldräumung und dem Abriss der Gebäude entsprechend der Ausführungen in der Begründung beachtet werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es ist weder ein Wasserschutzgebiet noch ein öffentliches Trinkwassereinzugsgebiet betroffen. Ich bitte darum, folgende Anregung aufzunehmen:

Bei der Gestaltung privater Gärten ist in letzter Zeit ein Trend zu sogenannten Steingärten zu beobachten. Hier kommt es teilweise zu zusätzlichen Boden-Versiegelungen. Durch die fehlende Begrünung sinkt die natürliche Filterwirkung des Bodens, wenn Regenwasser versickert. Dazu erhöht sich die abzuführende Niederschlagswassermenge. Außerdem verringert sich der kühlende und wasserspeichernde Effekt von Grünflächen in Trockenzeiten. Die notwendigen Wartungen solcher Flächen stellen außerdem durch den häufigen Einsatz von Chemikalien eine Umweltbelastung dar. Ein weiteres Argument ist hier der fehlende Beitrag zur Artenvielfalt. Verschiedene Städte und Gemeinden unterbinden die Gestaltung solcher Stein-Gärten bereits durch entsprechende Regelungen in den B-Plänen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gestalterischen Vorgaben zur Vorgartengestaltung werden ergänzt.

2.3 Gewässerschutz

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein Neubaugebiet, in dem 20 Einfamilienhausgrundstücke entstehen sollen, auszuweisen, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken soweit die folgenden Hinweise beachtet werden.

Niederschlagswasser

Es kommt zu einer erheblichen Neuversiegelung. In dem Erläuterungsbericht wird lediglich angegeben, dass eine Rückhaltung vorgesehen sei. Die Fläche für eine Rückhaltung wird aber gleichzeitig nicht planungsrechtlich ausgewiesen. Dies sollte aber zwingend bereits jetzt geschehen.

Am 10.10.2019 ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ in Kraft getreten. Gemäß diesem Erlass ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Dieser ist derzeit nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen. Je nach zu ermittelndem Fall werden entsprechend weitere Nachweise benötigt.

Es werden hierbei drei Fälle unterschieden:

Fall 1) weitgehend natürlicher Wasserhaushalt: Keine Nachweise erforderlich.

Fall 2) deutlich geschädigter Wasserhaushalt: Nachweise zur Einhaltung des bodrvollen Abflusses, zur Vermeidung von Erosion bzw. zur Vermeidung von Grundwasseraufhöhung sind zu erbringen.

Fall 3) Extrem geschädigter Wasserhaushalt: Zusätzlich zu den unter Fall 2) aufgeführten Nachweisen ist ein regionaler Nachweis zu führen, der weitere Niederschlagswassereinleitungen berücksichtigt.

Die Erschließung kann seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein (hier: Fachdienst 6.20 Boden- und Gewässerschutz) nur als gesichert gelten, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Regenwasserentwässerung in Aussicht gestellt werden kann. Ich empfehle an dieser Stelle eine Gestaltung zu

konzipieren die in Fall 1 zu verordnen ist. Dies ist nicht nur im Sinne eines modernen und nachhaltigen Regenwassermanagements, es verringert auch die ab- bzw. einzu- leitende Regenwassermenge (was sich wiederum auf die erforderliche Bemessung der Behandlungsanlagen auswirkt). Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. auf Verkehrsflächen anfällt, sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenbehandlungsanlage erforderlich (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend, falls notwendig, mit Rückhaltewirkung vorzusehen.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Hier wäre zu prüfen, ob die notwendige Regenklärung als Regenklärbecken mit einem eventuell notwendigen Regenrückhaltebecken kombiniert werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme geht von falschen Annahmen aus.

Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein Regenrückhaltebecken enthalten.

2.4 Brandschutz

Die Befahrbarkeit der gemischten Verkehrsfläche durch Feuerwehrfahrzeuge darf durch die möglichen Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Beim Abzweig der Geh- und Fahrrechts (GF) -Fläche zugunsten des Kleingartengebietes sind die notwendigen Aufweitungen vorzusehen. Die GF-Fläche ist auch zugunsten der Feuerwehr festzusetzen.

Für die Hauptanlagen sind nach der Textfestsetzung 9.1 auch begrünte Flachdächer zulässig. Auch diese sind als harte Bedachung auszuführen, anderenfalls sind neben vergrößerten Gebäudeabständen mind. 96 m³ Löschwasser pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300m nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.5 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 – vom 21.07.2020 / 21.07.2020

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine erneute Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

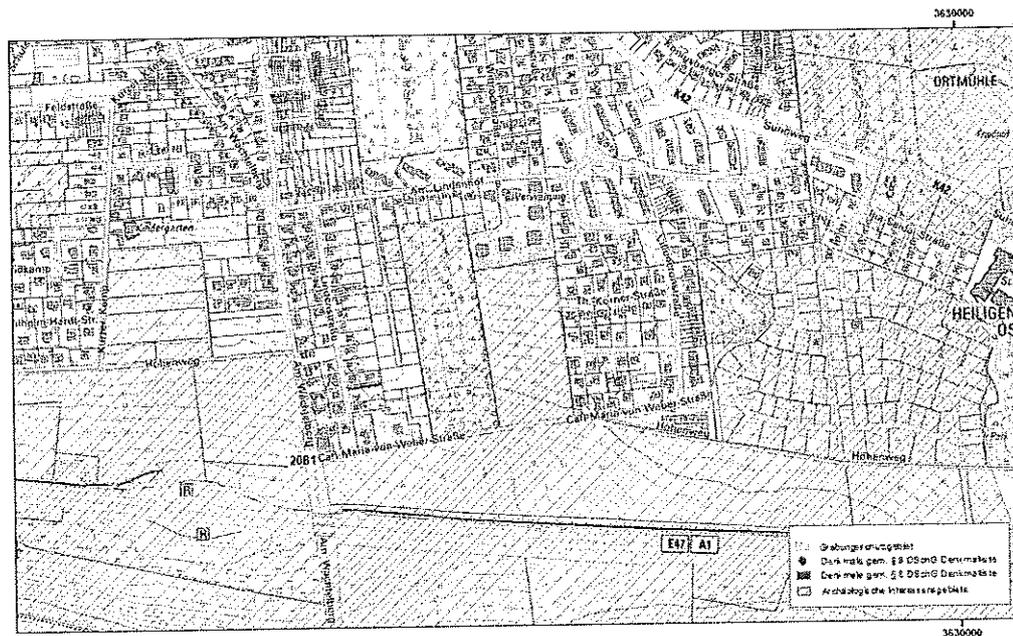
Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 17.08.2020 / 17.08.2020

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



SH  Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Heiligenhafen, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 17.08.2020 © ALSH
Maßstab: 1:5.000, Datengrundlage: DTK 5 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

5 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 12.08.2020 / 17.08.2020

Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes Stellung.

Bauverbote gem. § 82 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht. Da der Geltungsbereich B-Planes in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht, trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gem. § 80 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 81 LWG nicht zu. Genehmigungen gem. §§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich. Die Flächen liegen mit über 20 m üNN in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 22.07.2020 / 22.07.2020

Stellungnahme Vorgangsnr.:200968 001

Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen. 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. 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: 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. 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. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- 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:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 05.08.2020 / 05.08.2020

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00877564: Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone,

Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone, Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8 Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Pönitz – vom 03.08.2020 / 05.08.2020

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, in den Planungsbereichen liegen keine unserer Versorgungsleitungen. Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 94 wird eventuell ein Stationsstandort benötigt, dieser ist in ihrer Planung zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen. 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. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung. Die Kosten zum Anschluss an unser Versorgungsnetz werden nach den gültigen Anschlusskosten-Richtlinien den einzelnen Bauherren oder dem Baulastträger in Rechnung gestellt. Es ist dringend notwendig, dass es der mit der Baumaßnahme beauftragten Firma zur Auflage gemacht wird, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Netzcenter Pönitz, Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1, 23684 Pönitz, Telefonnummer 04524-704 9100, in Verbindung zu setzen. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9 Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V. – vom 03.08.2020 / 03.08.2020

s. Ziffer 10, Stellungnahme NABU vom 04.08.2020

Beschlussempfehlung:

-

10 Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V. – vom 04.08.2020 / 04.08.2020

Die Ihnen zu der o.a. Bauleitplanung vorliegende Stellungnahme vom 3.8.2020 von Herrn Behsen (s.u.) bitte ich für den NABU Schleswig-Holstein zurückzuziehen. Die NABU Ortsgruppe Heiligenhafen ist direkt mit der Planung befasst und wird eine ausführliche Stellungnahme zu der o.a. Bauleitplanung erarbeiten, die dann nach Fertigstellung für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Heiligenhafen fristgerecht eingereicht werden wird. Herr Behsen ist hierüber informiert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

11 Zweckverband Ostholstein – vom 25.08.2020 / 25.08.2020

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Wasserversorgung

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW für den Grundschutz zur Verfügung gestellt. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die ZVO Energie GmbH grundsätzlich durch eine Rohrnetzrechnung ermittelt. Die ZVO Energie kann an besonders kritischen Stellen einen Löschwassertest (Hydrantentest) fordern. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

Schmutzwasserentsorgung

Details der Entwässerung sind mit dem ZVO abzustimmen.

Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. 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. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“. Bei der Wahl der Baumpflanzung für die gliedernde Mittelinsel in der Flucht des Grünzuges sollte etwas mit nichtausladender Krone gewählt werden, um späteren Problemen bezüglich der Passierbarkeit vorzubeugen.

Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. 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. Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu erreichen ist. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für die Erschließung sind zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe Erschließungsverträge abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

12 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein - vom 12.08.2020 / 12.08.2020
2. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck - vom 04.08.2020 / 10.08.2020
3. Stadt Oldenburg i.H. -Der Bürgermeister- - vom 31.07.2020 / 31.07.2020

13 Keine Stellungnahme haben abgegeben

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
- Amt Oldenburg-Land
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- Gewässer- und Landschaftsverband Wagrien-Fehmarn
- HanseWerk Natur GmbH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Landesamt für Denkmalpflege S-H
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H Niederlassung Lübeck
- Stadtjugendring Heiligenhafen Philipp Hoffmann

II. ÖFFENTLICHKEIT

Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.