

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	08. FEB. 2018	17
	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 07.12.2017 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) 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 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018.

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 beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) und der Begründung

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 02.02.2018 und vom 07.02.2018 Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauleitplanung - Gewässerschutz - Bodenschutz incl. Grundwasserschutz - Naturschutz - Bauordnung einschließlich Brandschutz <p>Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-1	<p>Bauleitplanung Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass mit der in Textziffer 1.2 getroffenen Aussage lediglich die in Textziffer 1.1 getroffene Festsetzung erläutert wird. Erläuterungen sind Teil der Begründung und wären als textliche Festsetzung zu entfernen.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.	X		
1-2	<p>Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein weiteres Baugelände für Eigentumswohnungen und einer Seniorenresidenz auszuweisen, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Niederschlagswasser Es kommt zu einer erheblichen Neuversiegelung der Flächen in dem Baugebiet 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>Nun ist die Auslegung der Rückhaltung für ein fünfjähriges Ereignis vorgesehen. Angesichts der Tatsache, dass im Falle des Überlaufs des zu planenden Regenrückhaltebeckens kein Vorfluter zur Verfügung steht, ist zu empfehlen, mindestens ein zehnjähriges Ereignis für die Dimensionierung vorzusehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Dimension für die Rückhaltung wird auf ein zehnjähriges Ereignis abgestellt. Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.</p>	X		
	<p>Für die versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen.</p> <p>Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gegen den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Freumkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Regenwasserklärung für die versiegelten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p>			X
	<p>Diese Regenwasserklärung kann mit der notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden.</p> <p>Da hier eine Retention zwingend vor Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist, ist im Zuge der B- und F-Planung ebenfalls eine entsprechende Fläche vorzusehen, ansonsten ist die Erschließung nicht gesichert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist prinzipiell gesichert. Im Lütjenburger Weg ist ein Regenwasserkanal der Stadt vorhanden, an den angeschlossen werden kann. Die Notwendigkeit der Retention auf dem Baugrundstück und der gedrosselten Abgabe in die Regenwasserkanalisation sind benannt und in der Genehmigungsplanung zu beachten. Die technischen Umsetzungsmöglichkeiten für eine Rückhaltung beschränken sich dabei</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-3	Bodenschutz Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher und aus grundwasserschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Altlasten: sind nicht bekannt. Alttagelungen: sind nicht bekannt.	nicht auf ein Regenrückhaltebecken, sondern es sind auch andere unterirdische Lösungen denkbar wie Stauraumkanäle oder unterirdische Speicherboxen mit Drosselübergabe. Eine flächige Festsetzung für die Regenwasserrückhaltung ist nicht zwingend erforderlich. Sie kann auf den Baugrundstücken gelöst werden. Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte ich, 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 Debaunung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Bebauungsplanrelevant. Sie sind im Zuge der Baurealisierung als geltendes Recht zu beachten.			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 erneuten Offenlage | 22.02.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis	
		Wird Ja	gefolgt Nein	Ja	Nein
	<p>Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 				
	<p>Abfall Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Ver- 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Bebauungsplanrelevant. Sie sind im Zuge der Baurealisierung als geltendes Recht zu beachten.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>füllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Abfallverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. - Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§7 Abs. 2 KrWG) - Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, leerbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Antrahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§17 KrWG) - Für asbesthaltige und leerölbefüllte Abfälle besteht ein (Weiter-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden. - Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen. (§50 KrWG) 			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV) - Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und besätigen zu lassen. (§3 NachwV) - Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiter reichende Informations-, Schutz- und Überwachungs-pflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt. (§15 Abs. 5 Gefahstoffverordnung) - Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren. <p>Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten: Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung</p>	Ja	Nein	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.				
	Grundwasserschutz Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich bitte um die Aufnahme des folgenden Hinweises: Grundwasserhaltungen sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises anzuzeigen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.	X		
1-4	Bauordnung – Brandschutz Für das Pflegeheim im WA-1-Gebiet ist zumindest eine unabhängige Feuerwehrzufahrt als Teil der Grundstückszufahrt vom Lütjenburger Weg aus bis an das Gebäude notwendig. Weitere Flächen für die Feuerwehr können sich mit den Stellplatzzufahrten kreuzen. Die beiden 15,5 m-Wendekreise sind optional. Auch für das seniorengerechte betreute Wohnen werden weiterhin zwei bauliche Rettungswege empfohlen. Anderenfalls sind 3 x 3 m- Aufstellflächen für tragbare Leitern der Feuerwehr vor den Rettungsbalkonen bzw. -fenstern freizuhalten. In allen Baugebieten sind Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten sowie ausreichende Breiten und Schleppradien der Feuerwehrzufahrten zu beachten. Nach wie vor sollte der festgesetzte westliche 3 m breite Verbindungsweg GL1 im WA 1-Gebiet in die Feuerwehrzufahrten eingebunden werden, da dieser Weg ohnehin freizuhalten ist. Die Abstimmungen mit der Brandschutzdienststelle (vgl. Seite 27 der Begründung) erfolgten aufgrund	Wird zur Kenntnis genommen. Die Feuerwehrerschließung auf den Baugrundstücken ist in der Genehmigungsplanung zu konkretisieren und abzustimmen. Die Hinweise können beachtet werden. Eine Nutzung des westlichen, 3 m breiten Verbindungsweges im WA1-Gebiet für die Feuerwehr ist möglich, bedarf aber keiner expliziten Festsetzung.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-5	<p>der Vorplanung zum WA 1- Gebiet. Zum WA 2- Gebiet sind keine Vorabstimmungen erfolgt.</p> <p>Die einträglich notwendigen Flächen für die Feuerwehr ergeben sich erst nach Aufstellung und ganzheitlicher Prüfung der Brandschutznachweise im Rahmen der Genehmigungsplanung und können nicht abschließend im Vorwege bestimmt werden!</p> <p>Die unmaßstäblichen Abbildungen 8 und 9 auf Seite 28 der Begründung sind daher unverbindlich.</p> <p>Nach Auskunft der Fachplanerin des Brandschutznachweises zum WA 1-Gebiet ist bisher keine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgt. Diese wäre auch nur informativ.</p>				
	Naturschutz				
	Der Fachdienst Naturschutz wird seine Stellungnahme kurzfristig nachreichen. (02.02.2018)	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Der Fachdienst Naturschutz hat nachträglich noch einen Beitrag vorgelegt. Ich bitte, dies zu berücksichtigen. (07.02.2018)	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Gehölzbestand Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in Teilabschnitten eine durchgewachsene Liguster- und Weißdornhecke erhalten geblieben. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Grenzabschnitt Richtung Lütjenburger Weg. Laut textlicher Festsetzung unter Pkt. 7.3 ist der 3,00 m breite Grenzstreifen mit den Bezeichnungen „1“ und „2“ als Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu entwickeln. Diese Festsetzung mit	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	den Angaben zur Bepflanzung wird grundsätzlich beifolgt. Die textliche Formulierung zu dieser Festsetzung, wonach vorhandene Sträucher (vorrangig Weißdorn und Liguster) gemäß Gehölzliste 2 in die Anpflanzung integriert werden können, bitte ich aus Gründen der Eingriffsminimierung und zur Vermeidung einer vollständigen Rodung in folgende Textfassung abzuändern: „Vorhandene Sträucher gemäß Gehölzliste 2 sind in die Anpflanzung zu integrieren“.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.	X		
	<u>Artenschutz</u> Der B-Plan-Begründung ist eine faunistischen Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigefügt. Aus Sicht der Naturschutzbehörde ergeben sich zu den Ergebnissen der Untersuchung nachfolgende Fragen, die im weiteren Planverfahren zu klären sind:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Nach der anerkannten Ausarbeitung des Landesbetriebes Straßenbau u. Verkehr SH zur Beachtung des Artenschutzes bei Planfeststellungsverfahren sind durch ein Vorhaben betroffene Fledermaushöhlen im Verhältnis 1 : 5 durch Kästen auszugleichen. Wie kommt die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan genannte Anzahl an Fledermauskästen zustande? Durch die Planung betroffene Höhlen wurden nicht konkret benannt.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fragen werden wie folgt beantwortet: Nach einer Abstimmung mit dem LLUR, Artenschutz, Herrn R. Albrecht, sind 5 Kästen pro nachgewiesenem Quartier erforderlich (Grundlage LBV SH, Fledermäuse und Straßenbau, Juli 2013). Da Fledermäuse als mobile Arten auch mehrere Höhlen nutzen, die dann ein Quartier darstellen, ist nicht die Zahl der Höhlen relevant. Hier wurde davon ausgegangen, dass 1 Quartier als Wochenstube in Gebäuden möglich ist sowie 1 bis 2 Wochenstuben in Bäumen.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Nachkontrollen in anderen Fällen haben in der letzten Zeit die potenziell angenommenen Wochenstuben meist nicht alle bestätigt, so dass die Gutachter auf dem gesamten Gelände 3 Wochenstuben als worst-case ansehen.</p> <p>Das Fachgutachten wird um diese Ausführungen ergänzt und in der neuen Fassung der Begründung als Anlage beigegeben. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.</p>			
	<p>Warum wurde u. a. auch eine Großraumhöhle gefordert? Diese wird i. d. R. nur als Ersatz für Winterquartiere eingesetzt. Diese sind hier nicht festgestellt worden. Sie ist zudem sehr pflegeaufwendig. Sie muss mindestens zweimal im Jahr gesäubert werden, damit kein Schmutz oder tote Flodermäuse den Ausgang versperren (Aussage Herr Albrocht LLUR). Möglicherweise ist eine größere Anzahl an normal großen Kästen sinnvoller.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Großraumhöhlen werden nicht nur als Ersatz für Winterquartiere eingesetzt, sondern können auch Sommerquartiere ersetzen. Dies war hier gemeint.</p> <p>Die UNB verweist auf neuere Erkenntnisse, nach denen Großraumhöhlen aufgrund häufig fehlender Pflege zu Problemen, bspw. zur Tötung von Tieren durch verstopfte Ausflughöhlen geführt haben. Dieses betrifft nach Auskunft der Gutachter jedoch „Schwegler-Winterquartiere, Flodermaustonnen“, nicht die in der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Typen von Hasselfeldt. Es handelt sich um eine aktuelle neue Einschätzung, die in den Ausgleichsmaßnahmen der Artenschutzprüfung und den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Die Regelungen werden entsprechend geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf die Anbringung von Großraumhöhlen wird verzichtet. Als Ersatz werden folgende künstliche Quartiere (Kästen) neu festgelegt: 	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis	
		Wird Ja	gefolgt Nein		
		<p>Ersatz für potenziell 1 Wochenstubenquartier bei den Gebäuden, zzgl. Tagesverstecke: 5 Fledermaushöhlen und 5 Flachkästen (letztere als Tagesquartiere) Anbringung an vorerst verbleibenden Gebäuden im Plangebiet bzw. an Gebäuden in der näheren Umgebung (Standorte sind vom Vorhabenträger zur Baugenehmigung nachzuweisen); später Umhängen an Neubauten im Plangebiet möglich; Anbringung kann nach LBV-Papier (2011) auch an älteren Bäumen erfolgen.</p> <p>Ersatz für potenziell 2 Wochenstuben bei Gehölzen, zzgl. Tagesverstecke: 10 Fledermaushöhlen und 5 Flachkästen (letztere als Tagesquartiere) Anbringung an verbleibenden Altbäumen im Plangebiet (gemeinsame Hängung möglich) bzw. an Gehölzen in der näheren Umgebung (Standorte sind vom Vorhabenträger zur Baugenehmigung nachzuweisen)</p> <p>In Summe sind 15 Fledermaushöhlen und 10 Flachkästen im Geltungsbereich oder in der Nähe durch den Vorhabenträger anzubringen. Die zusätzliche Aufhängung eines Meisenkastens je Fledermaushöhlen-Kastengruppe ist zu beachten. Auf die erforderliche Reinigung wird in der Artenschutzprüfung und im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Das Fachgutachten wird geändert und in der neuen Fassung der Begründung als Anlage beigegeben. Die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend geändert.</p>			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Warum wurde die Breitflügelmaus nicht in die Potenzialanalyse einbezogen? Sie gehört ebenfalls zu den klassischen Gebäudebewohnern.</p>	<p>dem Hinweis wird gefolgt. Die Breitflügelmaus benötigt Dachböden in Gebäuden, die hier nicht vorkommen. Daher ist die Art hier auszuschließen. Das Fachgutachten wird um diese Ausführungen ergänzt und in der neuen Fassung der Begründung als Anlage beigegeben. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.</p>	X		
	<p>Unklar ist auch, auf welcher Fläche die Kästen installiert werden sollen. Auf dem überplanten Grundstück bleiben nur wenige geeignete Bäume erhalten. Das gegenüber dem Lütjenburger Weg gelegene Krankenhausgelände mit wakartiger Eingrünung bietet sich für die Aufnahme der Kästen förmlich an. Dafür müsste ein Vertrag zwischen Stadt und der Grundstückseigentümerin des Krankenhausgeländes über eine Duldung dieser Maßnahme einschließlich des Betretens zur Betreuung der Kästen vorgelegt werden. Zu klären wäre, wie diese Standorte planerisch festgeschrieben werden sollen, z. B. als außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs gelegene Maßnahmenfläche?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen geben die Anbringung an Standorten im direkten räumlichen Umfeld an Gebäuden bzw. an älteren Bäumen vor. Die genaue Standortfestlegung bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten. Für die Anbringung von Ersatzquartierkästen können die im Plangebiet zu erhaltenden Altbäume genutzt werden (hier ist auch eine Gruppenhängung möglich) sowie auch die vorhandenen Gebäude, an denen eine Zwischenanbringung bei einer zu erwartenden zeitlich versetzten Realisierung in den zwei Baugebieten WA1 und WA2 erfolgen kann, bis die Kästen an die Neubebauung umgehängt werden können. Damit sind geeignete Standorte im Plangebiet vorhanden. Darüberhinaus sind Anbringungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden, bspw. auch nördlich des Lütjenburger Weges an Bäumen auf dem Krankenhausgelände. Die Standorte für die Anbringung von Ersatzquartieren sind vom Vorhabenträger zur Genehmigungs-</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>planung zu konkretisieren und vorzulegen. Die fachgerechte Umsetzung ist nachzuweisen.</p> <p>Unter den Hinweisen wird ergänzt, dass die Standorte für die Anbringung der Ersatzquartiere nach Herstellungs der UNB vorzulegen sind. Weiterhin wird in den Hinweisen ergänzt, dass die Herstellung fachgerecht durchzuführen ist. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.</p>			
	<p>Ebenso bedarf es einer Regelung, wie die Pflege und Wartung der Kästen gesichert werden soll, z. B. Vertrag mit einem Naturschutzverband, Ökonomiebetreiber oder mit anderen Privatleuten. Der Bauhof oder die Feuerwehr einer Gemeinde wird eine derartige Aufgabe nicht zusätzlich machen wollen und können. Die Durchführung dieser Maßnahmen muss konkret sichergestellt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass Gemeinden meist nicht in Eigeninitiative derartige Folgeleistungen aus ihren B-Plänen dauerhaft gewährleisten können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Festsetzungen beinhalten bereits die Auflage der jährlichen Wartung. Die Form der Absicherung der erforderlichen Wartung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers und ist bspw. durch die Bestellung eines Verantwortlichen für die Pflege und Wartung der Kästen für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren nachzuweisen. Unter den Hinweisen wird ergänzt, dass der Nachweis der jährlichen Wartung der UNB vorzulegen ist. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.</p>	X		
	<p>Es ist sicherzustellen, dass die als artenschutzrechtlicher Ausgleich genannten Vogel- und Fledermauskästen vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten an geeigneten Standorten anzubringen sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Festsetzungen beinhalten bereits die Vorgabe der Herstellung „im zeitlichen Zusammenhang“ mit dem Abriss der Gebäude bzw. mit der Fällung von Bäumen. Da die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen 1 und 3 nur einen Abriss bzw. eine Fällung zwischen dem 01.12. und dem 29.02. zulassen, meint „im zeitlichen Zusammenhang“, dass die Herstellung der Ersatzquartiere bis spätestens zum 29.02. erfolgt sein muss, um als Sommerquartier für die Nutzung durch Fledermause ab 01.03.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-6	Allgemeines Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de	zur Verfügung zustehen. Die Präzisierung wird in der Begründung ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Fristen für den Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen und die Baufeldfreimachung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind in der Genehmigungsplanung und Baudurchführung zu beachten.	X		
2	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck; Stellungnahmen vom 27.12.2017 Gegen den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 41 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Bebauungsplan relevant, wird aber in die Planzeichnung als redaktionelle Änderung aufgenommen. Die geforderten Unterlagen sind im Zuge der Genehmigungsplanung auszuarbeiten und mit dem LBV abzustimmen.	X		X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	1: 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.				
	2. Die im Bebauungsplamentwurf ausgewiesenen Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.	X		
	3. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Kreisstraße 41 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Auf die Schallimmissionsprognose zum B-Plan und die auf Grundlage dessen getroffenen Festsetzungen wird verwiesen.	X		
	Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
3	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck; Stellungnahme vom 09.01.2018				
	Gegen den o. g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: - Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 3-4 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStG) in	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise werden auf der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. - Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. - Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. <p>Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>					
4	<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 Bataarbeiten" zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leistungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Klostein Netz AG erhalten Sie unter: Leitungsauskunft@sh-netz.com</p> <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 Gemeindegeometrum 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 von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung.</p> <p>Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes 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 Netzcenter Pönitz, Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1, 23684 Pönitz, Telefonnummer 04524-7049100, in Verbindung zu setzen.</p>			X

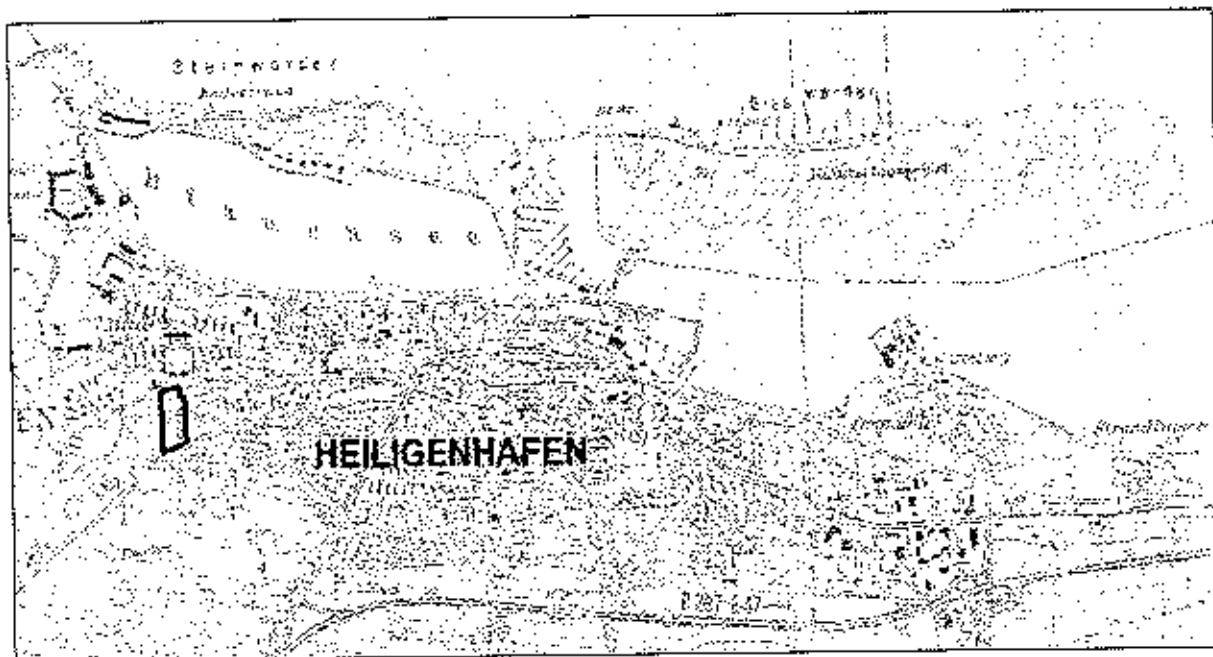
Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.				
5	BUND Ortsgruppe Oldenburg; Stellungnahme vom 01.02.2018 Zu dem vorliegenden Entwurf nimmt der BUND, vertreten durch die Ortsgruppe Oldenburg, wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	1) Um ein fundiertes Artenschutzgutachten zu erstellen, halten wir eine einmalige Begehung des Geländes im Januar mit anschließenden Analogiebetrachtungen für unzureichend. Es sollten mindestens zwei Begehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten erfolgen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird hier eine Potenzialanalyse für die Fauna durchgeführt, für die eine Begehung, ergänzt durch Fotos aus unterschiedlichen Zeiträumen, die Grundlage bildet. Zudem sind aber auch Literaturdaten und eben das Potenzial des Untersuchungsgebietes anhand der vorkommenden Biotop-/Habitatstrukturen dargestellt. Dieses Vorgehen ist bei B-Plänen methodisch üblich und ausreichend.		X	
	2) Es ist des Öfteren von der Wiederherstellung von Obstgehölzen die Rede. Die Formulierung ist irreführend. Eine Neuanpflanzung von Jungbäumen ist keine Wiederherstellung. Die Neuanpflanzungen erfüllen bei weitem nicht die ökologische Funktion älterer Obstbäume. Insofern teilen wir nicht die Ansicht der Gutachter unter 6.2. c) und 7.3. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 3 Gehölzbrutvögel.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Herstellung einer Obstbaumwiese benötigt zwar Zeit und ist nicht kurzfristig möglich. Die Annahme, dass damit der artenschutzrechtliche Ausgleich nicht ausreichend erfolgen kann, wird jedoch nicht geteilt. Der sogenannte „time lack“ in der Herstellung und ökologischen Wirksamkeit, d.h. das Fehlen der großen Bäume für einen Zeitraum, ist gemäß den Vorgaben zum Artenschutz in Schleswig-Holstein geregelt. Bei gefährdeten Arten (Rote Liste) ist dieses unzulässig und erfordert weitergehende Maßnahmen. Bei ungefährdeten Arten ist ein „time lack“ zulässig, da im Land ein guter Erhaltungszustand für diese Arten		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>vorliegt.</p> <p>Im vorliegenden Fall in Heiligenhafen sind die potenziell vorkommenden Brutvögel angefährt, bei den potenziell vorkommenden Fledermäusen ist der Abendsegler nach der RL mit „3“ als gefährdet eingestuft. Es wurden daher Maßnahmen vorgesehen, die den Zeitraum bis zum Aufwachen der Bäume ausgleichen. Dieses sind Nistkästen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse. Da die Höhlen in Bäumen natürlich erst später entstehen werden, dienen die Ersatzquartiere mit entsprechenden der Pflege den Tieren in dem Übergangszeitraum.</p>			
	<p>3) Auf der nächsten Beurteilungsebene des Bauvorhabens sollte das Augenmerk unbedingt auch auf die Insektenwelt (Tagfalter, Wildbienen, Hummeln u. a.) gerichtet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Ausführungsplanung können z.B. Maßnahmen für Insekten (Insektenhotels o.ä.) ergänzt werden. Eine besondere Bedeutung der Insekten in artenschutzrechtlicher Sicht ist hier jedoch nicht erkennbar und daher auch nicht für den Bebauungsplan relevant.</p>			X
	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen und bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		



22.02.2018

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



Verfahrensstand

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



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

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

22.02.2018
Satzungsbeschluss

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 Biotop 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	39
2.3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz	41
2.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	45
2.5	Hinweise	46
3.	Verfahren	48
3.1	Förmliches Verfahren.....	48
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	49
3.3	Entwurfsplanung	49
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	50
3.5	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf	50
3.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behörden- beteiligung.....	51
3.7	Fassung zum Satzungsbeschluss	51
4.	Durchführung des Bebauungsplans	52
5.	Flächenbilanz.....	52
6.	Beschluss über die Begründung	52
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	53
8.	Anlagen.....	55
	Anlage 1: Löschwassernachweis	
	Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße	
	Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018)	
	Anlage 4: Schallimmissionsprognose (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)	
	Anlage 5: Baugrundbeurteilung (MÜCKE, 2016)	



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: Mögliche Feuerweherschließung WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen.....	28
Abb. 9: Mögliche Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet.....	28
Abb. 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte.....	42
Abb. 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.OG (Tag / Nacht)	43
Abb. 12: Fassaden mit Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich II	44

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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

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

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

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

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

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

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

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

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

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

Das Gebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm und wird begrenzt

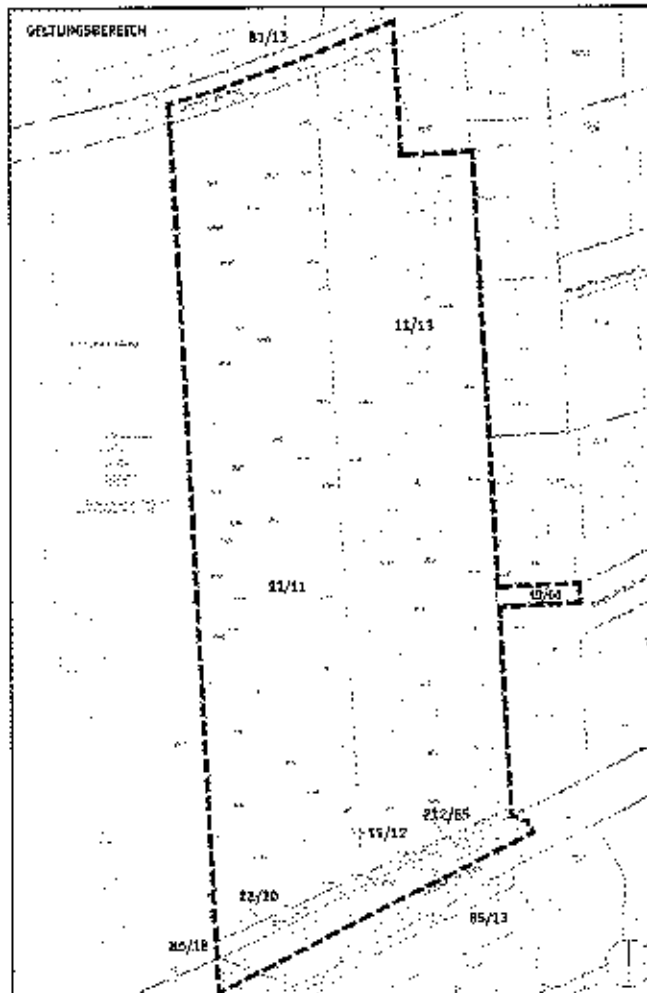
- im Norden durch den Lütjenburger Weg,
- im Osten durch die Einfamilienhausgrundstücke an der Pastor-Burchardi-Straße und an der Probst-Röhl-Straße,
- im Süden durch den Dazendorfer Weg und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

Nördlich des Lütjenburger Weges schließt das Gelände der 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-



22.02.2018

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

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 § 13a 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, älter- 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

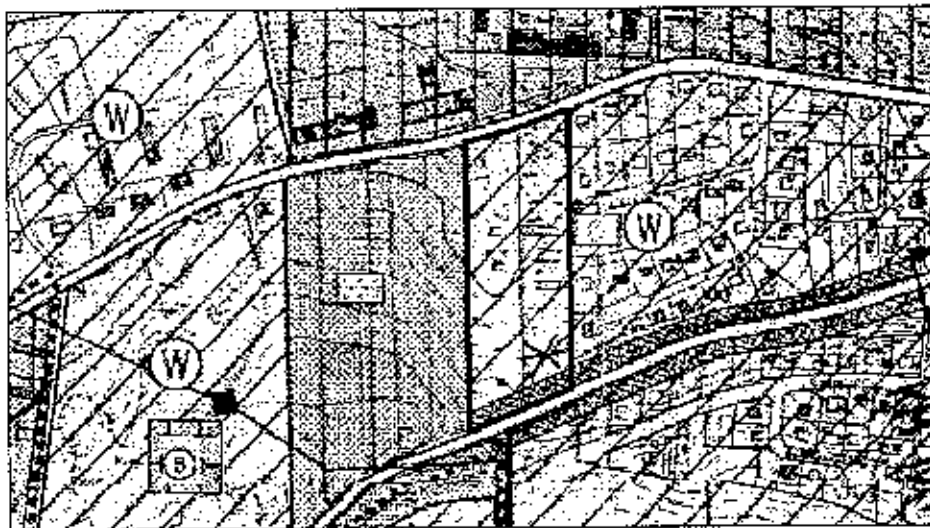
22.02.2018

„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum führen. ... Die Veränderungen stellen neue Anforderungen an Wohnungsbau und Infrastruktur. Neben einer steigenden Nachfrage beispielsweise nach altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wird der Bedarf an Kindergärtenplätzen 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 Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotop vor.

1.8.2 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

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

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

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

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

1.8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

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



22.02.2018

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

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

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

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

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

1.8.4 Immissionsschutz

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



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

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

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

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

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume ^{a)} 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	^{b)}	^{b)}	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)

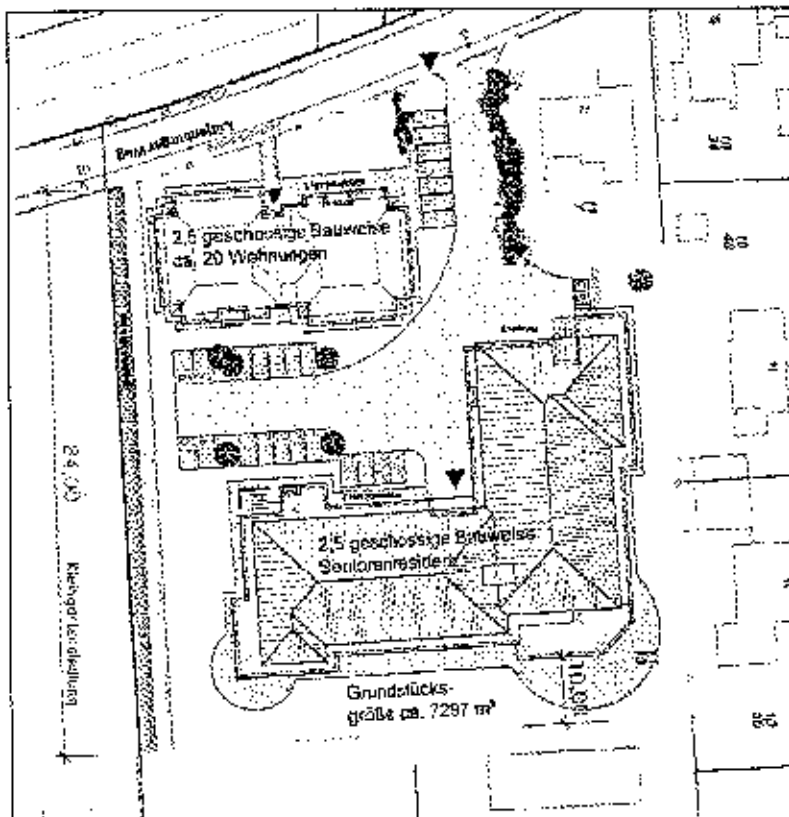
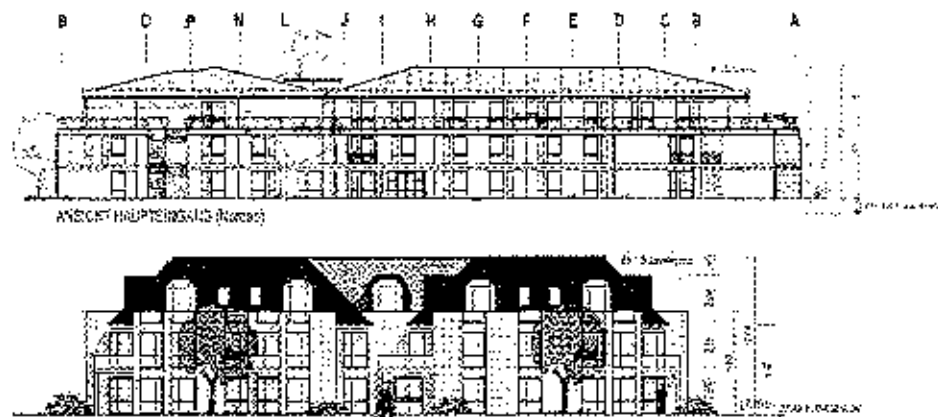


Abbildung 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 24.08.2016)



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-Spänner 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-Spänner	á 336 m ² =	1.008 m ²
zzgl. 3 x Terrassen	á 87 m ² =	261 m ²
mit 3 Gebäuden als 2-Spänner	á 256 m ² =	768 m ²
zzgl. 3 x Terrassen	á 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.



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

22.02.2018

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

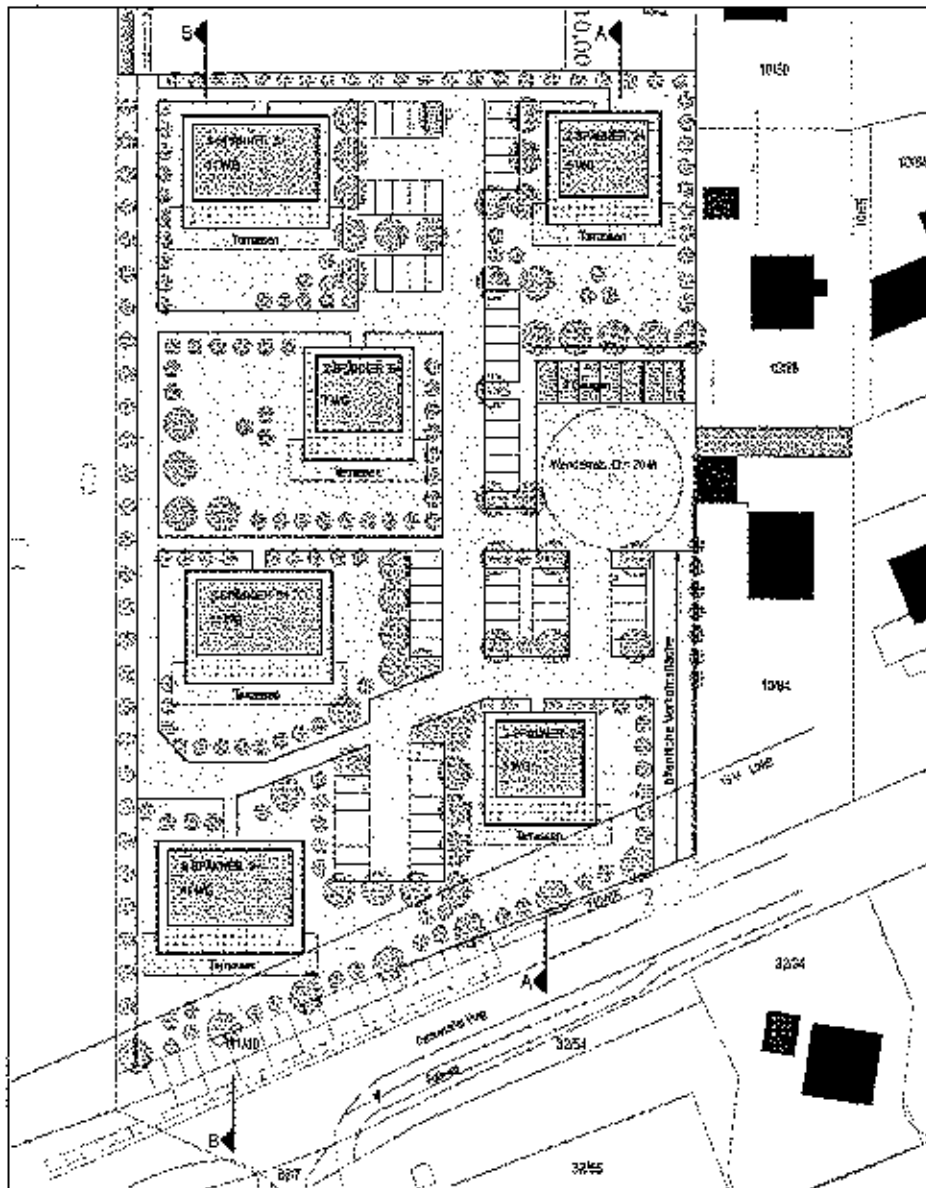
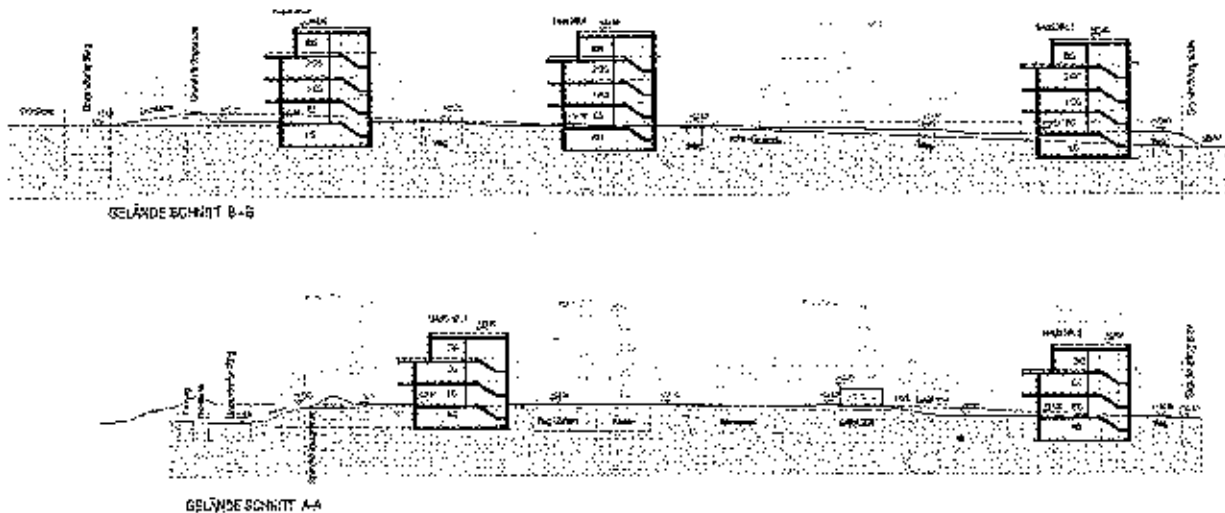


Abbildung 5: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung
 (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)



2.2.2 Erschließung und ruhender Verkehr

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

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

Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)

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

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



Die Müllabholung kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.

Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)

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

Gemäß dem architektonischen Konzept werden für

50 Stellplätze bzw. Garagen (1 je Wohnung)	=	ca. 680 m 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 Feuerwehrflächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.

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

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

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

2.2.3 Ver- und Entsorgung

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

2.2.4 Grünordnung

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

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

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

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

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

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

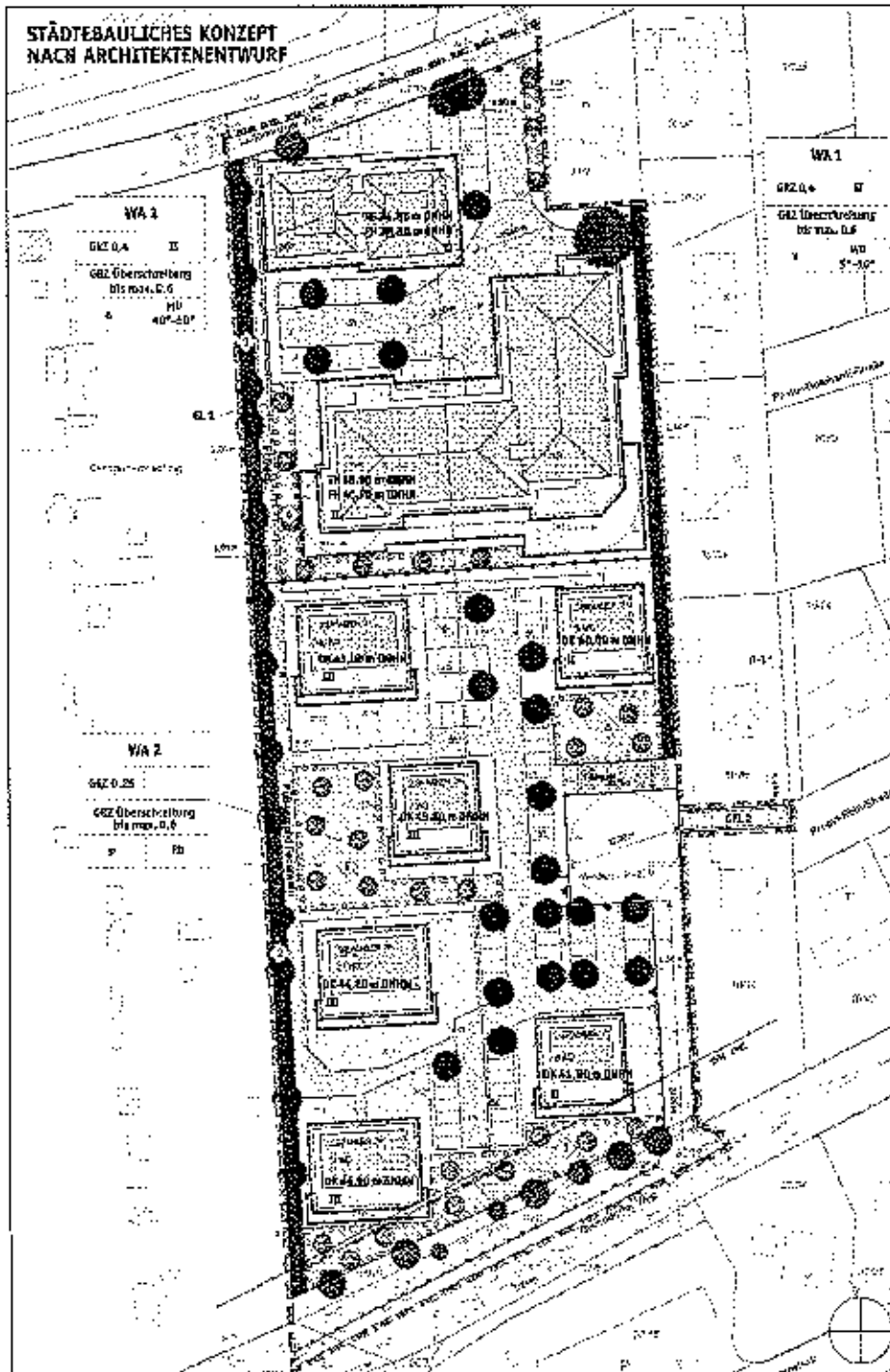
Die nachfolgende Abbildung zeigt das geänderte städtebauliche Konzept im Zusammenhang.



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

22.02.2018

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. Damit werden Fehlnutzungen am Wohnungsmarkt in der durch Ferientourismus gekennzeichneten Stadt Heiligenhafen und dies insbesondere bei neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten vermieden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl - GRZ

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



Überschreitung der GRZ

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind ausgebauter 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 üNN	Festsetzung Gebäudehöhe maximal in Meter üNN
WA 1 „Betreutes Wohnen“	Traufhöhe 6,50 m; Firsthöhe 10,00 m	28,35	TH 34,85 FH 38,35
WA 1 „Seniorenresidenz“	Traufhöhe 9,25 m; Firsthöhe 11,10 m	29,60	TH 38,90 FH 40,70
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 1, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	30,50	OK 40,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 2, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	30,50	OK 43,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 3, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,30	OK 43,80
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 4, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,70	OK 44,20
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 5, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	32,40	OK 41,90
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 6, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	32,40	OK 44,90

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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



2.3.4 Gestaltung

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

Das sind für die Baugebiete

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

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

2.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

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

Durch textliche Fortsetzung 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 Geschosswohnungsbauquartiers 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



22.02.2018

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

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

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

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

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

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

Regenwasserentsorgung

In den Straßen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg sind städtische Regenwasserkanäle vorhanden. An die Leitung im Dazendorfer Weg kann aus Kapazitätsgründen kein Regenwasser abgegeben werden. Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s dorthin abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss Gemäß DWA A 117 auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung (bspw. Riggolen, Rückhalteanlagen mit Drosselabfluss, auch unterirdische Lösungen wie Stauraumkanäle oder unterirdische Speicherboxen mit Drosselübergabe, 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 Drosselüberlauf 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 Gewässer ist für die schadlose Ableitung eine Behandlung vorzusehen (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Die Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Energieversorgung

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

Gasversorgung

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

Leitungsrechte

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

Feuerlöscheinrichtungen, Brandschutz

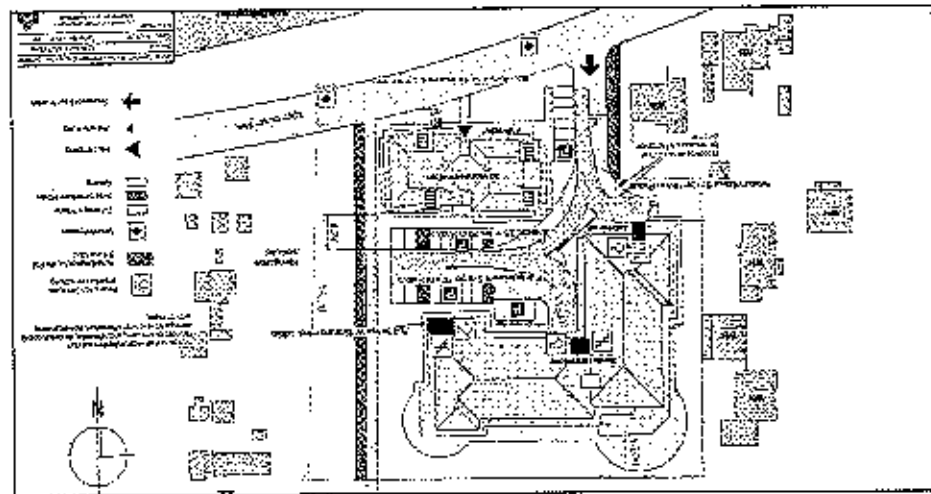
Für die geplante Geschosswohnbebauung im Plangebiet ist mindestens eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. In dem Bereich 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 Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein vorabgestimmt wurde. Hierbei wurden im Bereich der inneren Erschließungsflächen zwei Wendekreise mit 15,5 m Durchmesser für zweiachsige Fahrzeuge bis 10 m als ausreichend abgestimmt. Die Brandschutzdienststelle empfiehlt, eine unabhängig von der Stellplatzzufahrt geführte Feuerwehrzufahrt vom Lütjenburger Weg aus zum Pflegeheim zu berücksichtigen, bspw. auf dem 3 m breiten Verbindungsweg an der westlichen Grundstücksgrenze. Auch für

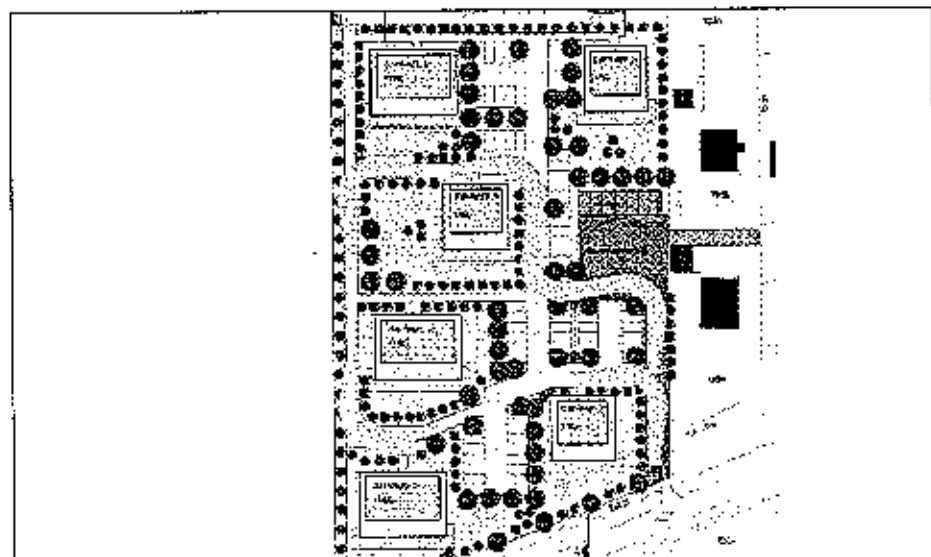
das seniorengerechte betreute Wohnen werden zwei bauliche Rettungswege empfohlen. Dies kann in der Genehmigungsplanung beachtet und konkretisiert werden.

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



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

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





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

22.02.2018

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-PÖNIGKE (2018) werden die potenziellen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018, 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 Böden, Natur und Landschaft

Gemäß der Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018) werden die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Entwicklung der Natur festgesetzt werden.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Die untersuchten Gebäude im Plangebiet weisen zahlreiche Spalten unter den Dachüberständen, in Lüftungsschächten sowie weiteren schadhaften Bestandteilen (Fenster, Türen, Wände etc.) auf. Hier sind temporär genutzte Tages- und Balzquartiere von Fledermäusen möglich. Auch Wochenstubenquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Anzunehmende Arten der Gebäude sind Braunes Langohr, Franzenfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus. Mit Winterquartieren ist nicht zu rechnen, da keine unterirdischen Quartiermöglichkeiten vorhanden sind. Dachböden, die für die Breitflügel-Fledermaus geeignet wären, sind hier nicht vorhanden. Entsprechend ist diese Art hier nicht zu erwarten.

Im Falle eines Abrisses von Gebäuden sind Betroffenheiten von Sommerquartieren (Balzquartier, Tagesquartier, Wochenstubenquartier) der genannten Fledermausarten (alle Arten streng geschützt nach BNatSchG, Anhang IV FFH RL) nicht auszuschließen. Als potenziell betroffen wird hier 1 Wochenstubenquartier zzgl. Tagesverstecken angenommen. Abrissarbeiten während der Nutzungszeiten der Quartiere können zu Tötungen von Tieren führen.

Quartiere von Fledermäusen in Gehöizen sind in den älteren Obstbäumen als Potenzial vorhanden. Es sind Astausbrüche und Spalten festzustellen, die teilweise als Tagesquartiere oder kleine Wochenstuben geeignet sein können. Größere Wochenstubenhöhlen sind nicht anzunehmen. Ebenso sind keine Winterquartiere zu erwarten.



22.02.2018

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

ten, da die Stammabschnitte mit Höhlen/Spalten einen Durchmesser kleiner 50 cm aufweisen.

Das Vorkommen des Großen Abendseglers und Braunen Langohrs ist zeitweise denkbar, da die Art z.B. Spechthöhlen nutzt. Das Braune Langohr kann auch in den Gebäuden vorkommen. Ebenso nutzen die Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sowohl Bäume/Streuobstwiesen als auch Gebäude. Die Rauhautfledermaus wird hier nicht angenommen, da sie die Nähe zu Wäldern und Gewässern bevorzugt nutzt.

Der Bebauungsplan setzt einen Teil der vorhandenen Bäume zum Erhalt fest. Für die Obstbäume ist mit einem Verlust zu rechnen. Rodungen von „Quartierbäumen“ (Bäume mit Höhlen oder Spalten, die als Quartier genutzt werden können) können zum Verlust von Sommerquartieren für die o.g. Arten führen. Als potenziell betroffen werden hier 2 Wochenstubenquartiere zzgl. Tagesverstecken angenommen. Rodungen während der Nutzungszeiten können zu Tötungen von Tieren führen.

Die Brach- und Ruderalflächen weisen eine Nahrungsraumfunktion auf. Insbesondere die Hochstaudenflächen können für Insekten bedeutsam sein und damit als Freiflächen mit Nahrungsangebot von den Fledermäusen genutzt werden.

Es entstehen keine Verluste von essenziell wichtigen Nahrungshabitaten jedoch wird eine Ruderalfläche mit Nahrungsfunktion überplant.

Die Kanten der Gehölzflächen aber auch der Gebäude werden vermutlich als Flugrouten genutzt. Zur Zeit ist keine relevante Lichtwirkung anzunehmen, was jedoch zur Zeit der Nutzung der Fläche vermutlich anders war.

Licht kann zu einer Beeinträchtigung/Störung von Flugrouten führen.

Fledermäuse der Gebäude

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

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

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

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude:

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

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 angeordnet, 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.

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

An den Gebäuden sind potenzielle Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie potenziell 1 Wochenstube) 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:
5 Fledermaushöhlen aus Holzbeton für Wochenstubennutzung (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typen: Fledermaushöhle - FGRH, FLH B KF, FLH-DV12, FLH-DV14 o.v.) und
5 selbstreinigende Flachkästen als Tages- und Balzquartiere (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

Neben den Fledermaushöhlen, die auch in Gruppe gehängt werden können, ist je Kasten bzw. Kastengruppe ein Meisenkasten anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen:

pro 1 bis 2 Standorte (Höhlenkästen) je ein Meisenkasten (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Nach LBV-Papier sind je Ersatzquartier (Höhlen) gegen Besatz durch Meisen Kästen für Meisen anzubringen. Die Vögel bilden Reviere und lassen dann aus ihrem Kasten heraus keine weiteren Meisen die Fledermaushöhlen besetzen. Da die Reviere der Meisen jeweils größer sein werden, hängt die Anzahl der Meisenkästen von der Hängung der Fledermaushöhlen ab.



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

Die Maßnahmen sind im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss erforderlich.

Da die Arten nicht gefährdet sind, können Quartiere an den neuen Gebäuden angebracht/in Fassaden eingebaut werden oder an Bestandsgebäuden angebracht und nach Fertigstellung an die neuen Gebäude umgehängt werden. Auch eine Anbringung an älteren Bäumen ist nach LBV (2011) möglich. Die Standorte (im Plangebiet oder in der näheren Umgebung) für die Anbringung von Ersatzquartieren sind vom Vorhabenträger in der Genehmigungsplanung zu konkretisieren und vorzulegen. Die fachgerechte Umsetzung ist nachzuweisen.

Die Vorgabe der Herstellung „im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss“ der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Abrisszeitraums 01.12. bis 29.02. gemäß der Vermeidungsmaßnahme 1 so zu verstehen, dass die Herstellung der Ersatzquartiere bis spätestens zum 29.02. erfolgt sein muss, um als Sommerquartier für die Nutzung durch Fledermäuse ab 01.03. zur Verfügung zu stehen.

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)

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

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die zu fällenden Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätten von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann in Bäumen mit Höhlen oder Spalten (ab d=20cm anzunehmen) nicht ausgeschlossen werden, dass diese als Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) genutzt werden.

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

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

Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse der Gehölze:

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

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

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.

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 (Tages- und Balzquartiere sowie potenziell 2 Wochenstuben) 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 direkten räumlichen 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:

10 Fledermaushöhlen für Wochenstubennutzung (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typen: Fledermaushöhlen - FGRH, FLH B KF, FLH-DV12, FLH-DV14 o.v.) und

5 selbstreinigende Flachkästen als Tages- und Balzquartiere (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

Neben den Fledermaushöhlen, die auch zu mehreren zusammen z.B. an einem größeren Baum angebracht werden können, ist je Kasten bzw. Kastengruppe ein Meisenkasten anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen:

pro 1 bis 2 Standorte (Höhlenkästen) je ein Meisenkasten (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Nach LBV-Papier sind je Ersatzquartier (Höhlen) gegen Besatz durch Meisen Kästen für Meisen anzubringen. Die Vögel bilden Reviere und lassen dann aus ihrem Kasten heraus keine weiteren Meisen die Fledermaushöhlen besetzen. Da die Reviere der



Meisen jeweils größer als „ein älterer Baum“ sein werden, hängt die Anzahl der Meisenkästen von der Hängung der Fledermaushöhlen ab.

Für die Anbringung von Ersatzquartierkästen können die im Plangebiet zu erhaltenden Altbäume genutzt werden (hier ist auch eine Gruppenhängung möglich). Die Standorte (im Plangebiet oder in der näheren Umgebung) für die Anbringung von Ersatzquartieren sind vom Vorhabenträger in der Genehmigungsplanung zu konkretisieren und vorzulegen. Die fachgerechte Umsetzung ist nachzuweisen.

Die Vorgabe der Herstellung „im zeitlichen Zusammenhang“ mit der Fällung der Bäume ist unter Berücksichtigung des Fällzeitraums 01.12. bis 29.02. gemäß der Vermeidungsmaßnahme 3 so zu verstehen, dass die Herstellung der Ersatzquartiere bis spätestens zum 29.02. erfolgt sein muss, um als Sommerquartier für die Nutzung durch Fledermäuse ab 01.03. zur Verfügung zu stehen.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse)

Die Standorte für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren).

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafte, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann 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 kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Weitere Arten, auch Pflanzenarten, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Im Bereich der Gebäude wurden keine verlassenen Nester gefunden. Da viele Bereiche der Gebäude jedoch nicht oder nicht vollständig einsehbar waren, können dennoch einzelne Bruten nicht ausgeschlossen werden. Zu erwarten sind wenig störungsempfindliche Arten der Gebäude und Arten der Gehölze, die auch an Gebäuden brüten können. Bezüglich der potenziell vorkommenden Arten wird auf das Fachgutachten in der Anlage verwiesen.

Der Abriss von Gebäuden kann zu einem Lebensraumverlust von Brutvogelarten der Gebäude führen. Ein Abriss während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen.

Im übrigen Geltungsbereich befinden sich Obstbäume mit kleineren Höhlen, größere und kleinere randliche Gehölze und Ruderal- und Brombeerbrüche. Hier sind verbreitete, ungefährdete Gehölzbrüterarten anzunehmen, darunter auch häufige Höhlenbrüterarten wie z.B. Meisen sowie Arten der Gras- und Staudenfluren. Bezüglich der potenziell vorkommenden Arten wird auf das Fachgutachten in der Anlage verwiesen.

Rodungen von Gehölzen können zu einem Lebensraumverlust von Gehölzbrüterarten führen. Fällung/Rodung während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen. Durch den Betrieb sind keine relevanten Störungen zu erwarten, da das Gelände und die Umgebung bisher auch nicht störungsarm einzustufen sind.

Der Verlust an Ruderalfläche und Brombeerflur für die am Boden und in Gebüsch brütenden Vögel ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Lagerplatz) zu bewerten. Ebenso können Tötungen bei der Baufeldfreimachung erfolgen.

Rastvögel

Auf Grund der Lage des Untersuchungsgebietes im besiedelten Bereich sind hier keine bedeutsamen Rastvogelbestände zu erwarten.

Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gehölze

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

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

Vermeidungsmaßnahme 4 Brutvögel der Gehölze:

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



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.

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. STH).

Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gebäude

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.

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

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubeentwicklung) 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.

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

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.

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

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubeentwicklung) 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.

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 Stellplatz-

anlagen bei. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tierwelt abzusichern wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 1 vorgegeben.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen werden durch Festsetzung gute Wuchsbedingungen sichergestellt: Für jeden neu zu pflanzenden Baum am Rand und innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 12 m^3 an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,0 m herzustellen. Die Pflanzstandorte sind auf mindestens 6 m^2 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. Vorhandene Sträucher, vor allem im nördlichen Abschnitt sind Weißdorn- und Ligusterbestände vorhanden, sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

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.

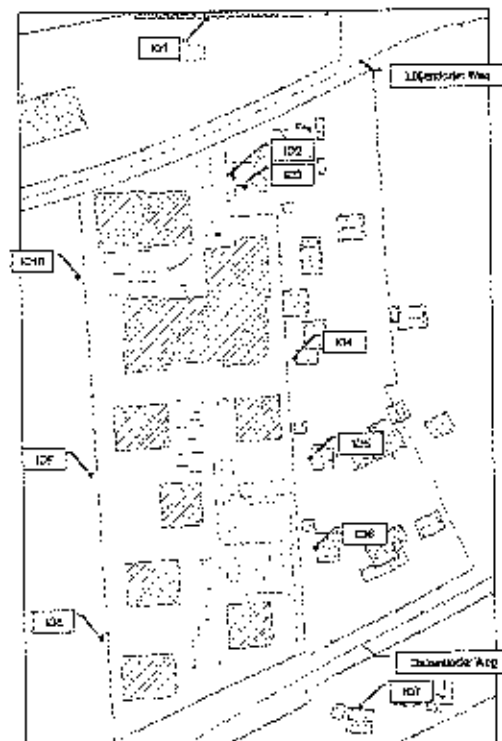
2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

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

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

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

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



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

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.

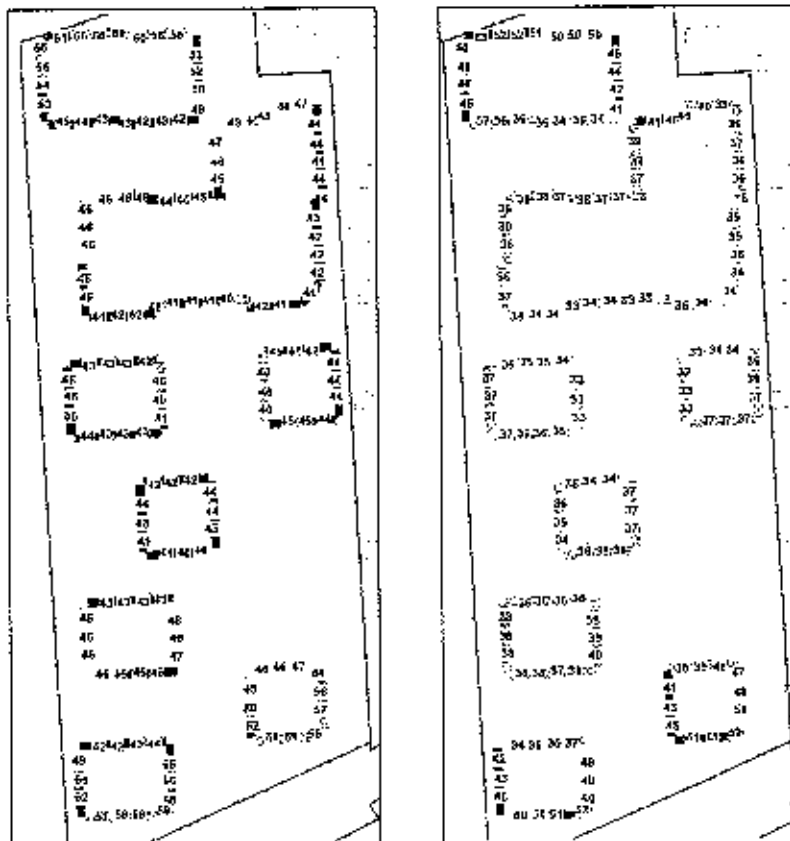
Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die Nachbarbebauung erforderlich.

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-Bewertungspegeln 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.

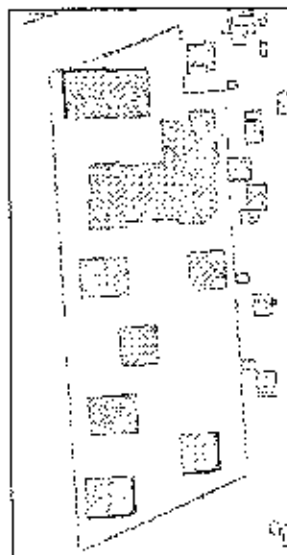
Ein Abrücken der Baugrenzen für die am Dazendorfer Weg geplanten Gebäude wurde bereits berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin im Bauantragsverfahren durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz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





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

Schutz vor Verkehrslärm

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

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

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

Schallgedämmte Lüftungen

Bei Neu-, Um- und Ausbauten schutzbedürftiger Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III zum Schutz der Nachtruhe gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schlaf- und Ruheräume, an denen ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

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

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

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

bahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

2.5 Hinweise

Regenwasserableitung

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss gemäß DWA A 117 auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

Baumschutzsatzung

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

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

Grundwasserhaltung

Grundwasserhaltungen sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises anzuzeigen.

Einmündungsbereich Planstraße A in die Kreisstraße 41

Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 41 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Sichtfelder

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.



22.02.2018

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

Anlagen an Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben; deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse)

Die Standorte für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren).

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann 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 kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 mit der zuständigen UNB abzustimmen.

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-



.....
nist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am
..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich be-
kannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung be-
rührt 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 Begrün-
dung 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 Stellung-
nahmen, unterzeichnet von mehreren Anwohnern, abgegeben.

3.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Er-
stellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 89 unter Berücksichtigung der einge-
gangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aufgrund
weitergehender Planungen des privaten Vorhabenträgers. Hierbei wurden im We-
sentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorge-
nommen:

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

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

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

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

3.5 Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf

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

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



22.02.2018

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

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

3.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbeteiligung

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

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

3.7 Fassung zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 89. Aufgrund der Hinweise der UNB bezüglich der nachteiligen Erfahrungen bei der Verwendung von Fledermausgroßraumhöhlen kommt es zu einer Anpassung der Festsetzungen für die Ersatzquartiere für Fledermäuse. Diese werden auf die Verwendung von normal großen Fledermaushöhlen umgestellt. Die Ableitung der Anzahl der Ersatzquartiere wird ergänzt. Zum Umgang mit dem Regenwasser wird dem Hinweis gefolgt bei den in den Baugebieten vorzusehenden Rückhalteanlagen mit Drosselübergabe auf ein 10-jähriges Regenereignis abzustellen. Weitere Hinweise zu Grundwasserhaltung, Abstimmung des Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 42, Sichtfeldern, Anlagen an Bundeswasserstraßen sowie zu den Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse) werden ergänzt. Insgesamt handelt es sich um Änderungen und Ergänzungen redaktioneller Art.

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-PÖNICKE (2018):** Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 89, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004):** Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- KUNSTMANN, H., LÖSCHKE, H. (2017):** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 89 „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“, Dazendorfer Weg, Heiligenhafen, Gutachten. Leipzig.
- MÜCKE, E. (2016):** Baugrundbeurteilung. Baumaßnahme: Wohnen im Park, Entwicklung eines Neubaugebietes am westlichen Rand von Heiligenhafen, zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg. Kiel.



8. Anlagen

Anlage 1: Löschwassernachweis


ZVO ENERGIE GMBH

Entwurf: SWUP GmbH, Heiligenhafen

SWUP GmbH
Landschaftsarchit. Stadtplan. Mediation
Harkshelder Weg 115a
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391
Telefax 04561 399-9 991

Tijstesen Platz
l.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 18.01.2017
für das Bauvorhaben "B-Plan 03, Lütjenburger Weg, Heiligenhafen"**

Sehr geehrte Damen und geehrte Herren,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über 90 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

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

Diese Hydranten liegen an zwei unterschiedlichen Druckzonen (in der Anlage als hell-grüner und hell-oranger Bereich gekennzeichnet). Die Entnahmemenge von 90 m³/h kann auf jedem Fall aus beiden Bereichen einzeln entnommen werden, jedoch empfiehlt es sich, bei Feuern mit höherer Wassereinsatzmenge, aus beiden Bereichen parallel Wasser zu entnehmen, also gleichzeitig.

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

Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:


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

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

ZVO ENERGIE GMBH Düsternberg 3-13 22779 Düsternberg Stör. Telefon: 04561 399-391 Telefax: 04561 399-9 991 E-Mail: l.plath@zvo.com	SWUP GmbH Harkshelder Weg 115a 25451 Quickborn Telefon: 04561 399-391 Telefax: 04561 399-9 991 E-Mail: l.plath@zvo.com	Rechenzentrum Düsternberg 3-13 22779 Düsternberg Stör. Telefon: 04561 399-391 Telefax: 04561 399-9 991 E-Mail: l.plath@zvo.com
---	--	--

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

Mit freundlichen Grüßen

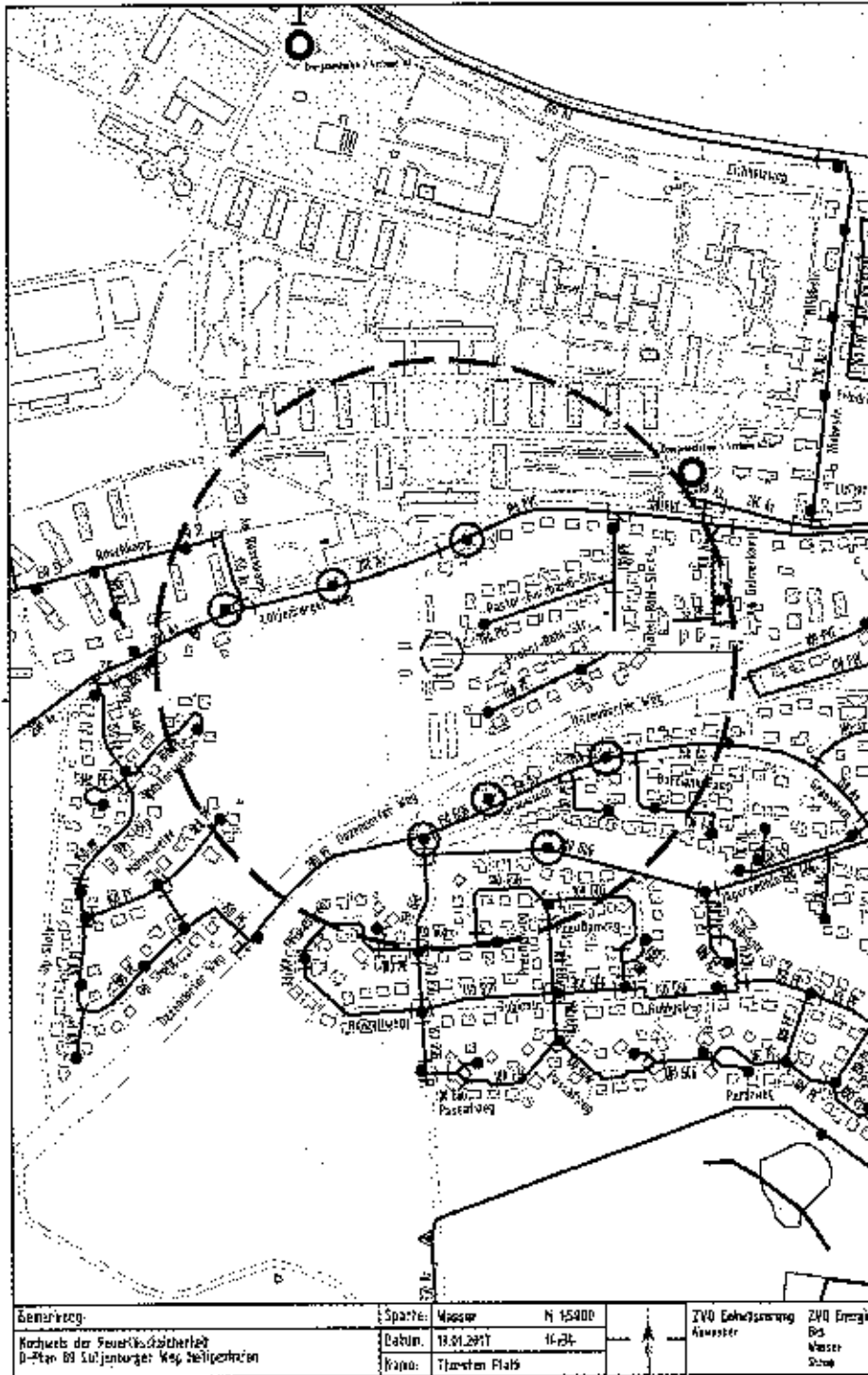
i.A. 

Thorsten Piath
Abteilungsleiter Wasserversorgung



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

22.02.2018





Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße

Ausbaustandard Erschließungsstraße Gelände „ehemalige Höfnerfarm“

Straßenprofil:

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

Ausführung im Pflasterbauweise. Farbton: rot-schwarz toniert. Betonrechteckpflaster 20/20/6 cm

Einfassung mit Betonrundborden

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

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

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

Herstellen eines funktionsfähigen Straßenentwässerung mit Anschluss an einen bestehenden Vorflut, Planursdränage

Straßenbeleuchtung nach Vorlage der Stadt Heiligenhafen:

Mast aus verzinktem Stahl, rund kopisch, oberer Durchmesser 78mm, Konizität 1:10 mm, Lichtpunkthöhe 4,50m

Aufsatzleuchte: Sitec SL 10 mini (5XA5811K1B08 einseitig, Mantelflanch)

LED Aufsatzleuchte mit zentraler Lichtlenkung
R/R Reflektor aus Kunststoff, Alu bedingt,
primäre Lichtfarbe, Abdeckung aus PMMA klar,
Lichtausstrahl: dreifach strahlend
punktuelle Lichtstrahlcharakteristik, asymmetrisch
Montageart: Aufsatz
mit 1 x LED-Modul Farbtemperatur 4000K
Vorspannung: EVG Plus
Steuerung: optische Kommunikationsschnittstelle
zwischen EVG und LED-Modul, Leistungsansteuerung,
Überbrückungsschutz, Konstantstrom-Steuerung
abhängige Lichtstromsteuerung, flexible
Lichtstromparametrierung, elektronische
Leistungsreduzierung, vollflächige, 5-polig, max. 2 9mA/0,
Nennstromfluss: 220, 240V, AC, 60/80Hz,
Eingangs-LED-Leistung: 35W
Energieeffizienzklasse: G
Reizleistung: 18 W
Leuchtkörpergehäuse aus Aluminium, Druckguss,
pulverschichtel, Silico eckanstrimer(D5 702S),
Länge: 800 mm
Breite: 167 mm
Höhe: 145 mm
Zapfen: 5x76 mm
Kastlansch für Zapfenmaß: 10mm 5XA58110X1M1
Schutzart(gesamt): IP 65
Schutzklasse(gesamt): SK II (schuttriestufig)
Prüfzeichen: CE, ENEC ID, VDE

Beschilderung Verkehrszeichen:

Aufstellen der erforderlichen Beschilderung nach Vorgaben der städtischen Straßenverkehrsbehörde

Kontrollprüfungen Straßenbau:

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

Anforderungen an die Tragschichten Straßenbau:

Für die ungebundenen Tragschichten dürfen nur Baustoffgemische verwendet werden, die den Anforderungen der TL SoB-StB 200A/ Fassung 2007 entsprechen.

Stadt Heiligenhafen – FS 4 Hoch- und Tiefbau
Dipl.-Ing. Roland Fiedl
19.06.2017