

BEGRÜNDUNG

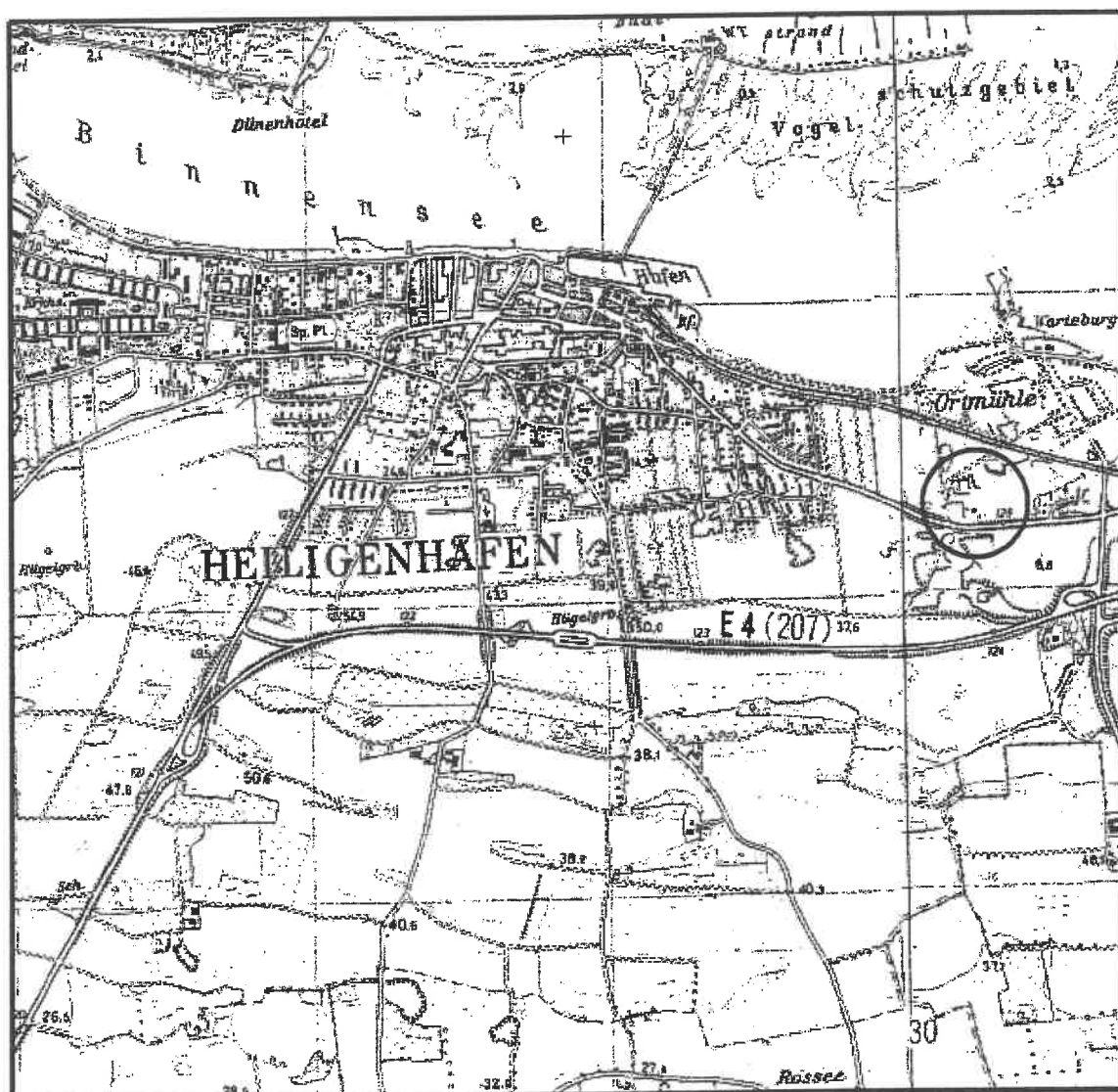
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
3. ÄNDERUNG

DER

STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN



STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

3. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§10(1)



§10(2)



§10(3)



Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
 - 2.1 Gebietsumschreibung
 - 2.2 Bestandsbeschreibung
 - 2.3 Lage im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Klausdorf
- 3. Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Gewerbegebietsausweisung
 - 4.1.2 Grundfläche, Geschossigkeit
 - 4.1.3 Bauweisen
 - 4.2 Verkehrsplanung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.4.1 Anlaß
 - 4.4.2 Bestand und Bewertung
 - 4.4.2a Landschaftsraum, Relief und Böden
 - 4.4.2b Nutzungen
 - 4.4.2c Arten und Lebensgemeinschaften
 - 4.4.2d Boden / Wasser
 - 4.4.2e Klima / Luft
 - 4.4.2f Landschaftsbild und Erholungsfunktion
 - 4.4.3 Eingriffsvermeidung
 - 4.4.3a Minimierungsmaßnahmen
 - 4.4.4 Eingriffs- / Ausgleichsermittlung
 - 4.4.4a Flächenmäßige Ermittlung
 - 4.4.4b Ausgleichsbedarf
 - 4.4.4c Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.4.4d Grünordnerische Bilanz
 - 4.4.5 Pflanzenvorschlagsliste
 - 4.4.6 Kostenschätzung für die Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
 - 4.5 Anbauverbotszone
 - 4.6 Altlasten
- 5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

- 6. **Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Wasserversorgung
 - 6.2 Abwasserbeseitigung
 - 6.3 Müllbeseitigung
 - 6.4 Stromversorgung
 - 6.5 Gasversorgung
 - 6.6 Brandschutz
 - 6.7 Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen
- 7. **Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. **Erschließung und Erschließungskosten**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47

3. Änderung

- Gewerbegebiet Scheitelberg - der Stadt Heiligenhafen

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 26.06.1967, Aktenzeichen 81 c (IX 31 c) - 812.2.08.16, genehmigten Flächennutzungsplan und den dazugehörigen Änderungen entwickelt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes kurzfristig realisieren zu können, mußte vor Beginn einer generellen Flächennutzungsplanüberarbeitung eine 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 47 zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 ist am 17.02.1995 in Kraft getreten. Diese Änderung betrifft das südwestliche Teilgebiet dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

2.1 Gebietsumschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47, der wie folgt begrenzt wird:

Nördlich des Sundweges (K42, in einer Tiefe von ca. 55 Metern,
Westlich der Straße Tollbrettkoppel, in einer Tiefe von ca. 70 Metern

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bebaut mit drei Klärtürmen, von denen einer abgerissen wird. Das Gebiet ist mit dichtem Baumbestand zum Sundweg und Tollbrettkoppel begrenzt und wird derzeit als Auslaufbereich für die Tierpension genutzt.

Der bisherige „Hundeübungsplatz“ wird nördlich des Plangebietes realisiert.

Es liegt nördlich des Sundweges (K 42). Nördlich und östlich des Plangebietes sind bereits bebaute Gewerbegebiete vorhanden.

2.3 Lage im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Klausdorf

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich für die Verteidigungsanlagen Klausdorf. Alle Bauvorhaben nördlich des derzeitigen Trassenverlaufs der Bundesstraße 207 sind von der Einholung der Genehmigung der Schutzbereichsbehörde befreit, sofern die geplanten Objekte dabei den Scheitel der Bundesstraße 207 nicht überschreiten und keine Anlagen installiert werden, die HF-Strahlung erzeugen.

Für das übrige Gebiet gilt, daß die Bauwerke nicht höher als zwei Geschosse werden, als Außenverkleidung kein Metall verwendet wird und ebenfalls keine Anlagen installiert werden, die HF-Strahlung erzeugen.

Auf die hierzu ergangenen öffentlichen Bekanntmachungen der Wehrbereichsverwaltung, Schutzbereichsanordnung vom 19.01.1998, veröffentlicht in der „Heiligen Hafener Post“ am 23.02.1989, Aufrechterhaltung des Schutzbereiches mit Anordnung vom 19.01.1994, veröffentlicht durch die Stadt Heiligenhafen, wird hingewiesen. Diese Schutzbereichsanordnungen und deren baurechtliche Vorschriften, wie sie im Absatz oben zitiert wurden, sind bei den Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Die uneingeschränkte Nutzung der Verteidigungsanlage muß gewährleistet werden.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt die Wehrbereichsverwaltung I in Kiel.

3. Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird zusätzlich eine neue Gewerbefläche für die Stadt Heiligenhafen ausgewiesen, um einem Gewerbetreibenden aus der Innenstadt Heiligenhafens Erweiterungsmöglichkeiten seiner Verkaufsfläche bieten zu können.

Die Ausweisung der neuen gewerblichen Baufläche geschieht neben den bereits vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Heiligenhafen auf einer Fläche, die am vielbefahrenen Sundweg liegt und daher anderweitig ohnehin nicht besonders gut genutzt werden kann. Durch die bereits östlich des neuen Gewerbegebietes vorhandenen Gewerbeflächen stellt der Bebauungsplan Nr. 47 nur eine Gewerbegebietserweiterung der Stadt Heiligenhafen dar. Zusätzliche Immissions- und landschaftspflegerische Beeinträchtigungen werden dadurch auf ein Mindestmaß begrenzt.

Außerdem ist die Lage der Gewerbegebiete hier am östlichen Ortsrand der Stadt Heiligenhafen auch deshalb besonders günstig, da eine sehr gute Verkehrserschließung über die Vogelfluglinie und den Knotenpunkt B 207/B 501/Kreisstraße 42 gegeben ist. Der anfallende Schwerlastverkehr eines Gewerbegebietes kann hier, ohne Beeinträchtigung des innerörtlichen Verkehrs der Stadt Heiligenhafen, zügig und schnell abfließen.

Der Bebauungsplan sieht also eine Ausweisung eines Gewerbegebietes in Zuordnung bzw. Ergänzung zu den bereits gewerblich genutzten Flächen vor. Angesiedelt werden soll hier ein Heimtextfachmarkt.

Um hierauf von der Straße her aufmerksam zu werden, ist ein Werbeturm geplant, der aber die vorhandene Höhe eines Klärturmes nicht überschreiten wird.

4. Einzelfragen der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebietsausweisung

Für das Plangebiet wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete angrenzen und deshalb auf Lärmschutz oder sonstigen Immissionsschutz, der durch die Nutzungen im Plangebiet ausgelöst würde, verzichtet werden kann.

Durch textliche Festsetzung wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung auf maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb, z.B. Betriebsinhaber oder Hausmeister, beschränkt, da zum Teil auf eine Überwachung der Gewerbeflächen und eine ständige Anwesenheit wenigstens eines Mitarbeiters, auch wegen der Ortsrandlage des Gewerbegebietes, nicht verzichtet werden kann. Auf der anderen Seite soll die Wohnnutzung im Gewerbegebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden, damit nicht die städtebauliche Gewerbegebietsentwicklung, z.B. wegen der Grundstückspreise, durch zu viele Wohneinheiten ausgehöhlt wird. Immissionskonflikte wären dann unausweichlich und der gesamte Gebietscharakter würde sich Richtung Mischgebiet verändern.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, da durch die Lage des Gewerbegebietes weit vom Stadtzentrum und damit von Laufkundschaft entfernt, eine städtebauliche Unterbringung dieses Gewerbebezweiges am Stadtrand nicht sinnvoll ist. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten sind insbesondere gemeint: Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Diese Nutzungsarten widersprechen dem oben bereits näher erläuterten, städtebaulichen Charakter des Gewerbegebietes und würden einen Attraktivitätsverlust sowohl dieses Stadtteiles als auch der gesamten Stadt Heiligenhafen mit sich bringen. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezweige würde die Nutzungsstruktur im geplanten Gewerbegebiet aber auch in den vorhandenen angrenzenden Gewerbegebieten negativ beeinflussen, da sich durch derartige Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch Handwerksbetriebe, was den Betreibern wiederum ermöglicht, einen höheren Mietzins oder Grundstückspreis zu zahlen und damit andere Nutzer, die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Kaufpreis oder Mietzins aufzubringen, zu verdrängen. Es entsteht ein Mißverhältnis der Wettbewerbschancen.

Da Vergnügungsstätten in anderen Bereichen der Stadt Heiligenhafen zulässig sind, ist ein Anschluß in diesem Gewerbegebiet möglich.

4.1.2 Grundfläche, Geschossigkeit

Mit der Grundfläche von 1.250 qm und einer Verkaufsfläche von 900 qm wird die notwendige Ausnutzung des Plangebietes festgesetzt, um eine zu massive Bebauung des Gebietes am Ortsrand zu verhindern.

Weiterhin wird geregelt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

4.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise muß unbedingt eingehalten werden, da das Gewerbegebiet am Ortsrand von Heiligenhafen liegt und keine allzu massive, ortsuntypische Bebauung entstehen soll. Außerdem sind die notwendigen Grenzabstände auch aus feuerpolizeilichen Gründen gerade bei intensiv bebauten Grundstücken sehr sinnvoll.

4.2 Verkehrsplanung

Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebietes ist durch die gut ausgebauten Bundesstraßen 207 (Vogelfluglinie) und 501 hervorragend gegeben. Um den zusätzlichen Anforderungen des an- und abfließenden Verkehrs des Gewerbegebietes Rechnung zu tragen, ist 1990 eine Aufweitung des Knotenpunktes Bundesstraße 501/Kreisstraße 42 mit Abbiegespuren durchgeführt worden.

Die gemäß Straßen- und Wegegesetz rechtlich vorgeschriebenen Anbauverbotszonen von 15 m Breite entlang der Kreisstraße 42 sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Baugrenzenausweisungen halten sich an diese Anbauverbotszonen.

Das geplante Gewerbegebiet wird bereits über eine Erschließungsstraße (Tollbrettkoppel), ausgehend vom Sundweg, erschlossen. Die Zufahrt zum Fachmarkt wird direkt gegenüber der bestehenden Zufahrt auf der anderen Straßenseite festgelegt. Die Erreichbarkeit, sowohl mit dem ÖPNV, als auch zu Fuß bzw. per Rad, ist gewährleistet. Der am Sundweg befindliche Fuß- und Radweg wird kurzfristig einen Anschluß an die Stadt bekommen.

Auswirkungen auf Kaufkraft und Verkehrsströme in der Region sind nicht zu befürchten, da eine überörtliche Angebotspalette nicht in das Sortiment mit aufgenommen wird.

Damit wird eine optimale Erschließung erreicht.

4.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze können im Gewerbegebiet auf den eigenen Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, da der Zuschnitt der späteren Grundstücke auch für Stellplatzanlagen groß genug sein wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan braucht nicht zu erfolgen und ist auch wenig sinnvoll, da die Planungen der Grundstückseigentümer nicht bekannt sind und eine Stellplatzfestsetzung diese nur behindern würde.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Die dafür notwendige Bestandsaufnahme und Bilanzierung sowie die sich daraus ergebenden Vorschläge für landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen können dem folgenden grünordnerischen Beitrag entnommen werden. Auf die Ausführungen dieses Beitrages wird verwiesen. Er enthält alle landschaftspflegerisch relevanten Erläuterungen.

Die sich aus diesem grünordnerischen Beitrag ergebenden, bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so daß ein größtmöglicher landschaftspflegerischer Ausgleich für die Neubebauung im Plangebiet geschaffen werden kann.

4.4.1 Anlaß

Der vorliegende grünordnerische Beitrag soll

- die landschaftliche und ökologische Situation im B-Plan-Gebiet schutzgutbezogen erfassen und bewerten,
- die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ermitteln und Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen treffen (§§ 7 und 8 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG));
- und die grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen darstellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des grünordnerischen Beitrags wird anhand der Anlage zum „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ vom 3. Juli 1998 durchgeführt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen aus dem Jahre 1989 weist das Gebiet – der bestehenden Nutzung entsprechend – als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz bzw. Tierheim aus. Die vorgesehenen Planänderungen entsprechen nicht der Landschaftsplanung. Dies stellt allerdings aufgrund der vorgefundenen überwiegend intensiven Gartennutzung und der früheren Kläranlage mit ihren baulichen Anlagen keine wesentliche Abweichung von den Zielen der Landschaftsplanung dar. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung wird jedoch gemäß § 6 Abs. 5 LNatSchG eine Fortschreibung des Landschaftsplanes erforderlich. Die übrigen Aussagen des Landschaftsplanes sind bereits in der Grundfassung des Bebauungsplanes Nr. 47 enthalten und werden übernommen.

4.4.2 Bestand und Bewertung

4.4.2a Landschaftsraum, Relief und Böden

Naturräumlich gehört Heiligenhafen zum „Östlichen Hügelland“, darin zu der „Wagrischen Halbinsel“. Dieser Naturraum ist von Bildungen der letzten Eiszeit, der sog. Weichselvereisung geprägt. Das Stadtgebiet wird dominiert von diesen eiszeitlichen Bildungen, den Jungmoränen. Das Relief des Plangebietes ist daher stark bewegt und liegt bei etwa 14 bis 9 m üNN von Nordwest nach Südost zum Sundweg fallend. Bodenbildner ist der im Untergrund überwiegend vorhandene Geschiebemergel, auf dem im Plangebiet schluffiger Sand bzw. Schluff und Mutterboden (laut Aussage der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros für Erd- und Grundbau Egbert Mücke vom 30.09.99) aufgefüllt wurde.

4.4.2b Nutzungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird weitgehend als Auslauf für Tiere des bestehenden Tierheims vergleichbar einem Garten mit Rasen und Ziergehölzen genutzt. Früher war das gesamte Gelände Kläranlage. Die einzelnen Gebäude oder baulichen Anlagen wurden nicht zurückgebaut und bestehen noch heute. Teilweise wurden sie - wie das außerhalb des Planänderungsgebietes liegende Klärbecken - mit Boden verfüllt und sind daher weniger wahrnehmbar. Der zentral gelegene hohe Klärturm ist mit Boden angefüllt und dort haben sich im Laufe der Jahre landschaftstypische standortgerechte Gehölze eingefunden oder sie wurden zur Zeit der Errichtung des Turmes gepflanzt. Prägend sind die besonders raumwirksamen etwa 25 bis 30 Meter hohen Pappeln, die überwiegend in zwei Reihen parallel zu den umgebenden Straßen Tollbrettkoppel bzw. Sundweg stehen. Die umgebenden Nutzungen sind im Einzelnen:

- Im Süden: asphaltierte Straße, mit vorgelagertem Verkehrsgrün (jungen Linden in Rasen darin Geh- und Radweg),
- im Westen: Hundeübungsplatz mit als Garten genutzten Rasenflächen,
- im Norden: Tierpension mit einzelnen Gebäuden und teilversiegeltem Zufahrtsweg,
- im Osten: asphaltierte Straße Tollbrettkoppel mit vorgelagertem Rasenstreifen darin junge Eichen als Straßenbäume (z.T. ausgefallen).

4.4.2c Arten und Lebensgemeinschaften

Die Bedeutung des im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstyps als Lebensraum für Flora und Fauna ist im allgemeinen relativ gering, da, wie erwähnt, durch die gärtnerische Nutzung in Form von Rasen-Mahd andauernde bzw. wiederkehrende anthropogene Einflüsse erkennbar sind. Außerdem stehen hier mehrere standortfremde Koniferen und andere Ziergehölze. Daher wird dieser Bereich als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Gleiches gilt für die großen von Hybrid-Pappeln bestandenen Flächen. Diese Bäume wurden aus wirtschaftlichen Gründen gepflanzt und stellen unter ökologischen

Gesichtspunkten keinen besonderen Wert dar. Im übrigen werden sie nach der Planung entlang des Sundwegs zum großen Teil erhalten.

Die relativ naturnahen Gebüschstrukturen an der Klärturböschung jedoch sind aufgrund ihrer Lebensraumqualität mit besonderer Bedeutung zu bewerten. Allerdings liegt die Flächengröße mit ca. 800 m² unter der Vorgabe der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung vom 13.01.1998) von 1.000 m². Daher kann eine Gleichsetzung mit gemäß § 15a LNatSchG geschützten Biotopen „Sonstige Sukzessionsflächen“ nicht erfolgen.

Allerdings erhöht sich erlassgemäß der Ausgleichsbedarf für die entfallenden Gehölzstrukturen auf ein Verhältnis von 1 : 2 zusätzlich zu dem in den anderen Schutzgütern ermittelten.

4.4.2d Boden / Wasser

Der vorgefundene Boden besteht gemäß o.a. Baugrundgutachten aus aufgefülltem sandig/schluffigem Material bzw. „Mutterboden“ mit überwiegend aus wasserundurchlässigem Geschiebemergel bestehendem Untergrund mit relativ geringer Empfindlichkeit der Schutzgüter insbesondere des Grundwassers. Bis zu einer Bohrtiefe von ca. 6 Metern wurde kein Grundwasserhorizont angeschnitten. Durch diese Bodenverhältnisse ist die grundsätzliche Festsetzung der Versickerung von Dachflächen- bzw. sonstigem Oberflächenwasser nicht gegeben. Allerdings können erforderliche Flächenbefestigungen dennoch in luft- und wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden.

4.4.2e Klima / Luft

Durch die im gesamten Umfeld bereits bestehende Bebauung sind die Schutzgüter „Klima/Luft“ auch im Bereich des Plangebietes soweit vorgeschädigt, dass mit der 3. Änderung keine Beeinträchtigung dieser Faktoren einhergeht. Bei Luftbewegung aus der in Heiligenhafen vorherrschenden Windrichtung West/Südwest/Nordwest ergibt sich keine wesentliche Veränderung, da das Plangebiet am Ostrand der Siedlung liegt. Bei Windstille fließt die Kaltluft theoretisch in Richtung Osten ab.

Eine gewisse Funktion als Frischluft-Entstehungsgebiet ist vorhanden; allerdings wirkt auch in diesem Fall die bestehende Bebauung und die bestehenden Gehölze wie Riegel, die sich in die Frischluftbahn schieben. Im übrigen ist die geringe Flächengröße von ca. 3.900 m² von Bedeutung.

4.4.2f Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes sowie die das Änderungsgebiet umgebenden Pappeln beziehungsweise die aus dem Ausgangsbebauungsplan übernommene Festsetzung von Eichen als Straßenbäume führen dazu, dass bei einer Bebauung Eingriffe in dieses Schutzgut unwesentlich bleiben und Maßnahmen zur Eingriffskompensation nicht erforderlich werden.

4.4.3 Eingriffsvermeidung

Der gänzliche Verzicht auf das geplante Vorhaben würde den Status Quo zementieren, d.h. die bestehenden Bedrohungen der Umwelt mit den nicht beseitigten Klärschlämmen würden fortbestehen. Durch die vorgesehene Überbauung eines Teiles der Fläche erfolgt keine grundsätzliche Veränderung des bestehenden Biotoptyps, da durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Flächennutzungen bereits eine naturferne Situation anzutreffen ist.

4.4.3a Minimierungsmaßnahmen

Die randlich das Gelände einfassenden Pappeln werden in einer Reihe aus den gesunden und erhaltenswerten Bäumen erhalten. In den Lücken werden standortgerechte und einheimische Baumarten nachgepflanzt, sodass langfristig bei Verlust der eingrünende Charakter der Pappeln erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Eine Fassadenbegrünung mit Efeu, Wildern Wein und Jelängerjelieber bzw. Clematis (Waldrebe) bei einer fensterlosen Fassade ab 20 m² wird den späteren Bauherren empfohlen. Als Minimierungsmaßnahme wird auch die Neuanlage eines Knickwalls einschließlich Bepflanzung mit Arten aus der folgenden Artenliste durchgeführt. Im Zuge dieser Knickwallanlage kann auch zumindest ein Teil der anfallenden Massen an Oberboden sowie an Aushubmaterial an Ort und Stelle verbleiben und wieder eingebaut werden. Um möglichst wenig Bodenabfuhr vorzunehmen, wird der im Bereich der Faultürme bei deren Rückbau anfallende Boden, zur für die Errichtung des konkret geplanten kellerlosen Gebäudes erforderlichen Modellierung des Geländes Verwendung finden.

Durch die Anlage von privaten Stellplätzen mit offenfugigen wasser- und luftdurchlässigen Belägen kann der durch diese hervorgerufene Eingriff reduziert werden. Allerdings ist eine entsprechende Festsetzung im Gewerbegebiet nicht möglich, da dort grundsätzlich mit verunreinigtem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Die privaten Stellplatzanlagen sollten mit großkronigen Bäumen mit mindestens einer Pflanzfläche von 7 m² pro fünf Stellplätze durchgrünt werden. Auf eine ungegliederte Fassade von über 30 m Länge sollte verzichtet werden.

4.4.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des grünordnerischen Beitrags wird anhand der Anlage zum „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ vom 3. Juli 1998 durchgeführt.

4.4.4a Flächenmäßige Ermittlung

Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2000
Plangebietes stellte sich wie folgt dar:

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung f. d. Natursch
Gebüsch	besonder
Als Garten genutzte Fläche	allgemei
Überbaute Fläche	-
Straßenbegleitgrün	-
Pappelflächen	-
Gesamt	

Der Ausgleichsbedarf wird erlassgemäß über das
da die übrigen Schutzgüter „Arten und Lebens
durch die Vorschädigungen bzw. die Eingri
Beeinträchtigungen erfahren.

Die von den Planungen betroffenen Bereiche w
allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im S
da es sich dabei um bereits seit Jahrzehnten
Auslauf für Hunde bzw. Garten intensiv genutz
naturnahen Gebüsch bewachsenen Bösch
besonderer Bedeutung.

4.4.4b Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsflächen werden wie folgt ermittelt

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da im übrigen nur Bereiche von allgemeiner
Arten der Roten Listen betroffen sind, beschr
auf die Gebüsch-Bestände.

Die im Bestandsplan dargestellten „Gebü
erhalten werden. Daher ist der Eingriff
Verhältnis 1 : 2 auszugleichen:

$$550 \text{ m}^2 \times 2 =$$

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff im d
Lebensgemeinschaften beträgt 1.100 m².

4.4.4a Flächenmäßige Ermittlung

Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2000 vorgefundene Nutzung des Plangebietes stellte sich wie folgt dar:

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung f. d. Naturschutz	Fläche
Gebüsch	besonders	553 m ²
Als Garten genutzte Fläche	allgemein	1.723 m ²
Überbaute Fläche	-	307 m ²
Straßenbegleitgrün	-	293 m ²
Pappelflächen	-	989 m ²
Gesamt		3.865 m ²

Der Ausgleichsbedarf wird erlassgemäß über das Schutzgut Boden/Wasser ermittelt, da die übrigen Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Klima/Luft“ durch die Vorschädigungen bzw. die Eingriffsminimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren.

Die von den Planungen betroffenen Bereiche werden überwiegend als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des o.g. Runderlasses eingestuft, da es sich dabei um bereits seit Jahrzehnten als Kläranlage und in der Folge als Auslauf für Hunde bzw. Garten intensiv genutzte Flächen handelt. Lediglich die mit naturnahen Gebüsch bewachsenen Böschungen eines Klärturmes sind von besonderer Bedeutung.

4.4.4b Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsflächen werden wie folgt ermittelt (Zahlen z.T. gerundet):

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da im übrigen nur Bereiche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und keine Arten der Roten Listen betroffen sind, beschränkt sich der Eingriff in dieses Schutzgut auf die Gebüsch-Bestände.

Die im Bestandsplan dargestellten „Gebüsch“-Flächen (ca. 550 m²) können nicht erhalten werden. Daher ist der Eingriff erlassgemäß wie oben beschrieben im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen:

$$550 \text{ m}^2 \times 2 = 1.100 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beträgt 1.100 m².

Schutzgut Boden/Wasser

Auf privaten Grundstücksflächen über die festgesetzte Grundfläche von 1.250 m² als Maß der maximalen Bebauung, zuzüglich 50 % für Erschließungsflächen und Nebengebäude

Grundfläche neu (1.250 m ² + 625 m ² =)	1.875 m ²
Abzüglich bestehende Bebauung/Versiegelung	- 307 m ²
Tatsächliche Neuversiegelung	1.568 m ²

Es werden überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht, für die ein Ausgleichsfaktor von mindestens 0,5 anzusetzen ist (vergl. Runderlaß). Der Ausgleichsbedarf ist demnach:

$$1.568 \text{ m}^2 \times 0,5 = 784 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser beträgt etwa 780 m².

Ausgleichsbedarf (gesamt)

$$1.100 \text{ m}^2 \text{ (Arten und Lebensgemeinschaften)} + 780 \text{ m}^2 \text{ (Boden/Wasser)} = 1.880 \text{ m}^2$$

Da das geplante Bauvorhaben als 'ökologischer Gewerbebau' errichtet werden soll, wird nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsflächenbedarf von **1.500 m²** als ausreichend angesehen.

4.4.4c Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche dient ein Teilbereich des ehemaligen Flurstückes 12 / Flur 1 (Gesamtfläche ca. 46.700 m²). Die Ausgleichsfläche (Flurstück 12/1) liegt innerhalb der Eichholzniederung und ist in Abbildung 1 dargestellt.

Die Fläche ist im Landschaftsplan als Grünland und als Teil eines geplanten geschützten Landschaftsbestandteiles dargestellt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine von menschlicher Nutzung und Pflege ungestörte Eigenentwicklung der Fläche vorgesehen (ungelenkte Sukzession).

4.4.4d Grünordnerische Bilanz

Ausgleichsbedarf	1.500 m ²
abzüglich Ausgleichsflächen im Geltungsbereich	- 0 m ²
Abzüglich Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches	- 1.500 m ²
Defizit / Überschuß	0 m ²

Aus der grünordnerischen Bilanz ergibt sich, daß der Ausgleich durch die flächigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes als erbracht angesehen werden kann.

Die Ausgleichsfläche ist von dem Investor bereits aufgekauft worden. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der als Anlage dem Bebauungsplan anliegt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitlich parallel zu der Erschließung.

4.4.5 Pflanzvorschlagsliste

Als Überhälter empfehlen sich:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Qualität jeweils Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit 12-14 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe gemessen.

Die Strauchschicht sollte gebildet werden aus:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewönl. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Qualität jeweils Sträucher, verpflanzt, mit 40-60cm Höhe.

Anschließend an die Pflanzung sollte als Bodenbedeckung und zur Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs eine Strohmulchung erfolgen.

4.4.6 Kostenschätzung für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Da im Zusammenhang mit der geplanten Ausgleichsfläche keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen geplant sind, ergeben sich neben den Kosten des Grunderwerbs keine Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Investors.

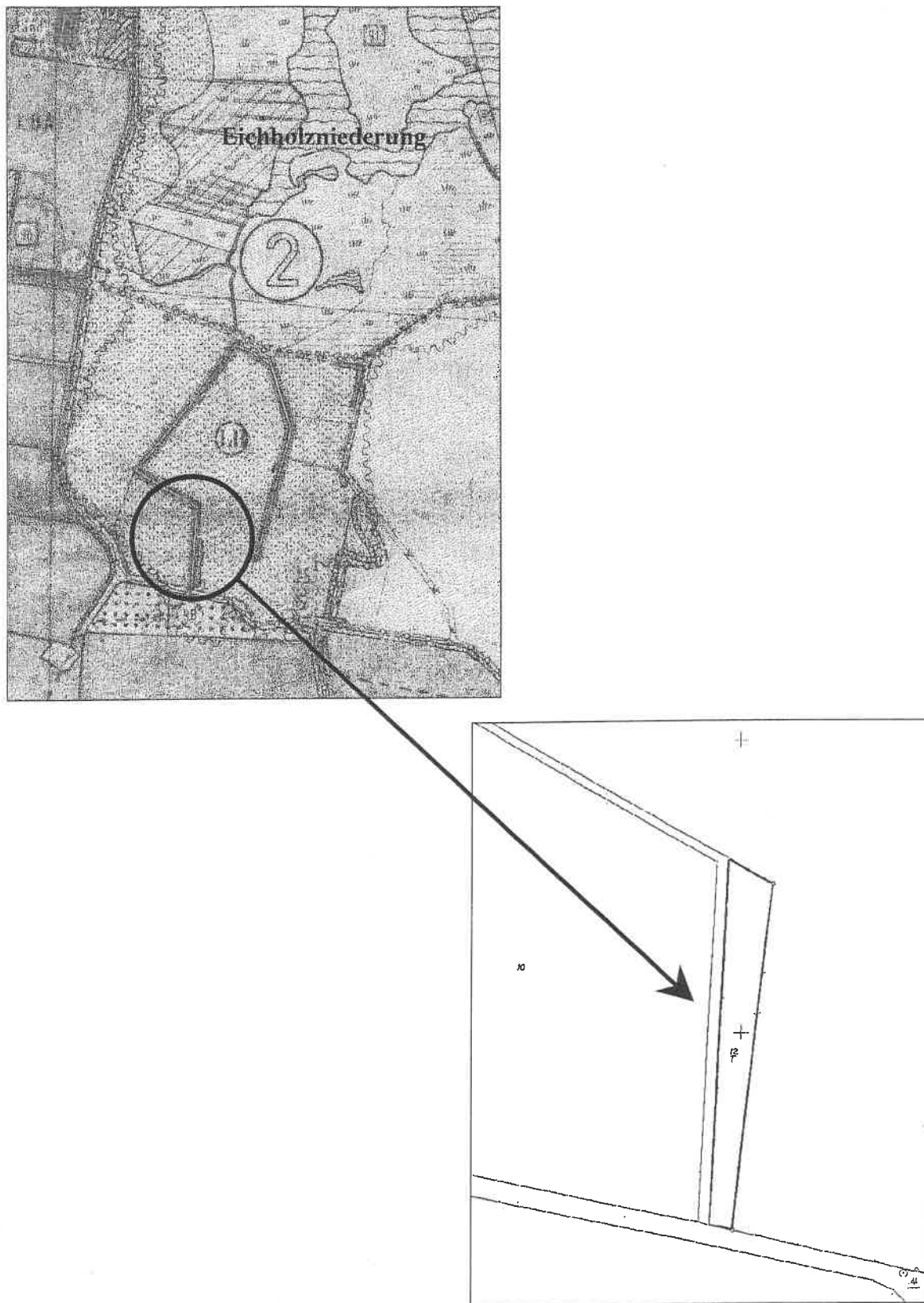


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der geplanten Ausgleichsfläche (Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen unmaßstäblich sowie Katasterplan unmaßstäblich)

4.5 Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße 42 ist die 15 m breite Anbauverbotszone des Straßen- und Wegegesetzes aufgenommen worden, da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Heiligenhafen liegt.

Direkte Zufahrten zu diesen überörtlichen Verbindungsstraßen sind ebenfalls außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zulässig, deshalb wird das Plangebiet über eine Erschließungsstraße an die Kreisstraße 42 angebunden.

4.6 Altlasten

In den vorhandenen Klärtürmen befindet sich Klärschlamm, der ordnungsgemäß entsorgt wird. Dazu befindet sich ein Entsorgungskonzept in Bearbeitung.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

Im Gewerbegebiet	2.839 m ²	0,284 ha
------------------	----------------------	----------

Öffentliche Verkehrsflächen

Tollbrettkoppel	272 m ²	0,027 ha
-----------------	--------------------	----------

Private Grünfläche	715 m ²	0,072 ha
--------------------	--------------------	----------

Versorgungsfläche	39 m ²	0,004 ha
-------------------	-------------------	----------

Größe des Plangebietes insgesamt:	3.865 m ²	0,387 ha
-----------------------------------	----------------------	----------

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt, deren Kapazität für das zusätzlich anfallende Abwasser ausreicht. Die Abwasserbeseitigung wurde dem Zweckverband Ostholstein ebenfalls übertragen.

6.3 Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird vom Zweckverband Ostholstein, wie in der gesamten Stadt Heiligenhafen, beseitigt.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz der Schleswig. Die Fläche für eine zur Versorgung des Gewerbegebietes vorhandene Transformatorenstation wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.5 Gasversorgung

Durch den Zweckverband Ostholstein wird die Versorgung dieses Gebietes mit Gas sichergestellt.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist von maßgebender Bedeutung und das Bereithalten von Löschwasser gehört zu den Aufgaben der Stadt. Im Rahmen der vorzulegenden Erschließungsplanung werden auch Aussagen zur Löschwasserversorgung und Hydrantenplatzierung sowie eine überschlägliche, rechnerische Ermittlung zur Rohrleitungs- oder sonstigen Löschteich-/Wasserreservekapazität vorgelegt werden.

Bei diesen Ermittlungen wird selbstverständlich der Erlass des Innenministers vom 28.08.1999 Aktenzeichen: IV334-166.701.400 sowie das Arbeitsblatt W405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, beachtet werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß für Betriebe, die nach der DIN 18 230 (Baulicher Brandschutz im Industriebau) konzipiert werden, eine Löschwassermenge von 96 Kubikmeter pro Stunde für 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen muß. Hierbei handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Grundfläche von 40 x 40 m überschreiten und ohne Feuerwiderstand errichtet werden (Stahlhallen). Diese Angaben werden sowohl in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren als auch bei der Löschwasserkapazitätsberechnung berücksichtigt.

Brandschutztechnische Dinge sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig, weshalb keine Verankerung im Bauleitplan erfolgen kann.

6.7 Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der flächenhaften Anpflanzung entlang der Kreisstraße 42 befinden sich eine 11 kV Leitung der Schleswig sowie mehrere Wasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein. Zur Sicherung einer dauernden Zugänglichkeit wird ein etwa 5 m breiter Streifen innerhalb dieser Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Auf diesen Flächen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden, um den Erhalt der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen kommen -vorzugsweise- Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Das Planungsziel soll aber im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber die Enteignung als das letzte Mittel an. Die Stadt Heiligenhafen hofft, daß die Ziele des Bebauungsplanes durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten verwirklicht werden können.

8. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt, soweit es der Stadt Heiligenhafen nicht möglich ist, die gesamten Flächen des Gewerbegebietes in ihren Besitz zu bringen und selbst zu erschließen. In jedem Fall werden die umlagefähigen Erschließungskosten dem Grunderwerbspreis hinzuzurechnen sein.

Die Kanalkosten und die Kosten der Wasserversorgungsanlagen gemäß § 127 Abs. 4 BauGB sind in dem vorgenannten Erschließungsaufwand nicht enthalten. Zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Wasser und Abwasser) ist mit dem Zweckverband Ostholstein ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung am 30.11.2000 gebilligt.

Heiligenhafen, den 10. April 2001



stellv. Bürgermeister

[Handwritten signature]