

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 8. ÄNDERUNG

DER STADT HEILIGENHAFEN

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH SUNDWEG, WESTLICH TOLLBRETTKOPPEL
(GRENZHANDEL FLEGGGAARD)**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver-/ und -entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	6
4.5	Löschwasserversorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Kosten	8
7	Billigung der Begründung	8

ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls, PLOH, April 2015

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbrettkoppel (Grenzhandel Fleggaard)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für den bestehenden Grenzhandelsmarkt an der Straße Tollbrettkoppel besteht das Erfordernis, die Lagerkapazitäten auszuweiten. Es soll dort eine zusätzliche Lagerhalle an das vorhandene Gebäude angebaut werden. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundfläche lässt das Vorhaben nicht zu. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt die Planung und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt 2.050 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Allerdings ist im Hinblick auf die Anhebung der Grundfläche und damit einhergehend auch der Geschossfläche für den Grenzhandelsmarkt auf 1.950 m² gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Diese Prüfung hat die Gemeinde durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Grenzhandel im Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, April 2015). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Lagergebäudes negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da das zusätzlich geplante Gebäude auf bereits vollständig befestigten Flächen errichtet wird. Es lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen hat am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung. Diese beinhalten Sondergebiete der Zweckbestimmungen Grenzhandelsmarkt und Imbiss mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 1.400 m².

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Heiligenhafens nördlich des Sundwegs und westlich der Straße Tollbrettkoppel und umfasst die Flurstücke 16/51 und 16/53 der Flur 16 der Gemarkung Heiligenhafen. Das Grundstück ist mit einem Grenzhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen bebaut. Die nördlich, östlich und westlich gelegenen Flächen werden gewerblich genutzt. Südlich des Sundwegs befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche.

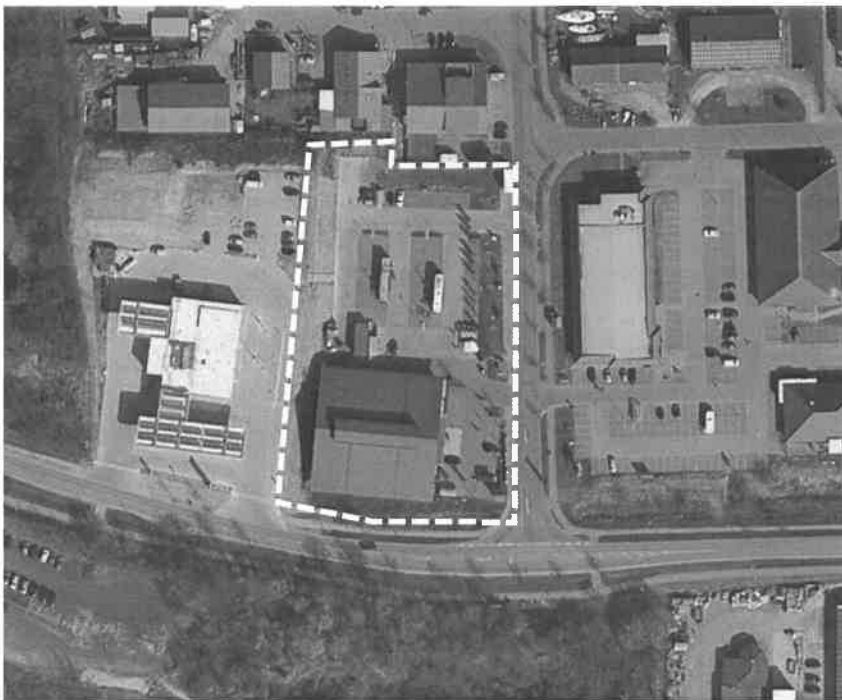


Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 5.960 m ²	80 %
Verkehrsfläche	ca. 730 m ²	10 %
Grünfläche	ca. 760 m ²	10 %
Gesamt:	ca. 7.450 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Da die Verkaufsfläche nicht angehoben wird, sind zusätzliche Kundenverkehre nicht zu erwarten.

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

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planänderung sieht lediglich die Anhebung der zulässigen Grundfläche für den Grenzhandelsmarkt sowie die Anpassung von überbaubarer Fläche und Bauweise vor, um die geplante Lagerhalle im Norden des vorhandenen Gebäudes auf einer derzeit als Stellplatz genutzten Fläche errichten zu können. Eine Vergrößerung des Sondergebietes ist nicht vorgesehen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung gelten unverändert fort. Die Verkaufsfläche wird nicht verändert.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Tollbrettkoppel erschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist der Nachweis zu führen, dass die Stellplätze für den Grenzhandelsmarkt ausreichend sind. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund des bebauten Grundstücks gering. Die Grünflächen südlich und westlich des vorhandenen Gebäudes werden durch die Planung nicht berührt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Bepflanzungen gelten unverändert fort.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Die für das Vorhaben in Anspruch genommene vollversiegelte Stellplatzfläche bietet keinen Lebensraum für geschützte Arten.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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

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

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

lung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 24.09.2015 gebilligt.

Heiligenhafen, 13. OKT. 2015



Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung ist am 17. OKT. 2015 rechtskräftig geworden.