

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 72

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR EIN GEBIET

IN VERLÄNGERUNG DER RUDOLF-KINAU-STRASSE

UND DER CARL-MARIA-VON-WEBER-STRASSE

(FLURSTÜCKE 30/1, 71/8, 29/3, – ÖSTLICHER LANGE SCHLAG -)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	9
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	9
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	10
4	Immissionen und Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung/ Baugrund	12
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
5.5	Gasversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	15
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Beschluss der Begründung	16
10	Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	16

Anlage 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen

Anlage 2: Gutachten Nr. 05-11-6, Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen (Überarbeitung des Gutachtens Nr. 04-07-6 vom 03.08.2004, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. -Ing. Volker Ziegler, vom 30.11.2005)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet in Verlängerung der Rudolf-Kinau-Straße und der Carl-Maria-von-Weber-Straße (Flurstücke 30/1, 71/8, 29/3, – östlicher Lange Schlag -).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlass des Innenministers vom 20.07.1995, Az.: IV 810b/512.111-55.21 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan stellen das östliche Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sukzessionsfläche dar. Tatsächlich besteht eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung. Der westliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die ehemalige Kieskuhle als Biotop ausgewiesen ist, das über eine Grünfläche an die östlichen Grünflächen angebunden ist. Von dieser Planung wird jetzt abgewichen, da sich nach Einschätzung der Stadt diese Flächen besser für eine wohnbauliche Nutzung eignen und sich der bislang geplante Sportplatz aufgrund der topografischen Situation und der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand hinsichtlich der Bodenbewegungen und des Schallschutzes realisieren ließe.

Nördlich der Stadt befinden sich Schutzgebiete [P1630-322 früher, jetzt: 1631 392 westlich Fehmarn/ Hohwachter Bucht, P 1532-304 früher, jetzt: 1531-391 West- und Nordküste der Insel Fehmarn. Das EU-Vogelschutzgebiet 1531-401 östliche Kieler Bucht heißt jetzt 1530-491 östliche Kieler Bucht.] Nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen ergeben sich aufgrund des großen Abstandes und der vorhandenen Bebauung keine Auswirkungen auf die Schutzziele. Es wird auch auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 07.09.2004 vor. Nach der „*Gemeindedatenbank der Landesplanung Schleswig-Holstein, Strukturdaten der Stadt Heiligenhafen*“, vom 04.10.2005, sieht der Allgemeine Entwicklungsrahmen für die Stadt Heiligenhafen, wie folgt, aus:

Wohnungsbestand 1994:	5.213 WE
20% von Wohnungsbestand 1994:	1.043 WE
Minus Baufertigstellungen von 95 bis 03:	529 WE
verbleibender Spielraum:	<u>514 WE</u>

Nach derzeitigem Planungsstand in der Stadt Heiligenhafen ist davon auszugehen, dass dieser Spielraum bei weitem nicht im Planungszeitraum ausgenutzt wird.

Durch das Plangebiet verläuft ein geschützter Knick. Dieser muss für zwei Erschließungsstraßen durchbrochen werden. Der zuständige Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein hat mit Schreiben vom 10.06.05 eine Rodungsgenehmigung für die Durchbrüche in Aussicht gestellt. Die Rodungsgenehmigung wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeholt.

Der Geltungsbereich umfasst bislang intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen. Bis auf das Flurstück mit dem vorhandenen Knick (Eigentümer: Stadt Heiligenhafen) und die Fläche der südöstlichen Verlängerung des Lärmschutzwalles (Flurstück 52/2) befinden sich alle Flächen im Besitz der Vorhabenträger. Eigentümerin des Flurstückes 52/2 ist die Bundesrepublik Deutschland.

Über die vorhandenen und bereits vollständig ausgebauten Straßen kann das Plangebiet gut in das städtische Siedlungsgefüge eingebunden werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 21/71 teilweise) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 und ist dort als eine Fläche für Lärmschutzpflanzung festgesetzt. Diese Lärmschutzfunktion kann die Fläche jedoch nicht erfüllen, bzw. ist nicht erforderlich.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Die Stadt Heiligenhafen möchte für das Plangebiet eine verbindliche Planung abschließen, um wichtige baureife Fläche als städtisches Entwicklungspotenzial zu sichern. Im Plangebiet gewähren attraktive Baugrundstücke eine positive Entwicklung der Gesamtstadt. Gleichzeitig wird die Stadt Heiligenhafen von diesen Investitionen freigehalten.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst bislang intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen. Die ehemalige Kiesgrube ist ein geschütztes Biotop. Eigentümerin des Flurstückes 52/2 ist die Bundesrepublik Deutschland.

Über die vorhandenen und bereits vollständig ausgebauten Straßen kann das Plangebiet gut in das städtische Siedlungsgefüge eingebunden werden. Es wird auch auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

3 Planung

Zum städtebaulichen Konzept:

Das städtebauliche Konzept ist maßgeblich von der topografischen Situation geprägt. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von rd. 21 Metern auf.

Die Erschließung ist so geplant, dass die meisten Steckenabschnitte eine Steigung von 6% nicht übersteigen. Entlang der Südgrenze des Baugebietes sind zehn Stadtvillen (Geschosswohnungsbau) geplant, die so einen deutlichen städtebaulichen Abschluss bilden. Auf allen anderen Baugrundstücken sind eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig.

Die Erschließung ist in zwei bis drei Bauabschnitten möglich. Der vorhandene Knick bleibt so weit wie möglich vorhanden. Knickrodungen werden nur im unbedingt notwendigen Maße erforderlich. Entlang des Knicks verbindet ein öffentlicher Fußweg die beiden geplanten Spiel-/ Bolzplätze, die auch für bestehende Baugebiete bzw. die Anwohner in der Nachbarschaft attraktiv sind.

Der Schallschutz ist durch den zu errichtenden erhöhten Lärmschutzwall zur E 47 und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet.

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, entsprechend den angrenzenden Gebieten festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich das Neubaugebiet sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen wird.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls entsprechend den vorhandenen, angrenzenden Gebieten festgesetzt. Für die geplanten eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ist eine GRZ von 0,25 zulässig. Bei den zweigeschossigen Stadtvillen beträgt diese 0,23, da die Baugrundstücke größer sind.

Die Bauhöhen betragen 8,5m bei eingeschossiger bzw. 12,00 m bei zweigeschossiger Bebauung. Die Wandhöhe bei eingeschossiger Bebauung beträgt 3,80 m, um hier angesichts der Hanglage keine überhöhte Bebauung zu erhalten.

Bei den geplanten Stadtvillen wird so ein Staffelgeschoss möglich. Allerdings bestehen hier Einschränkungen aufgrund des Immissionsschutzes.

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

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

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Da die Versorgungsträger dazu neigen, aus Kostengründen auf die Verlegung von Erdkabeln zu verzichten, sind Erdkabel aus gestalterischen Gründen zwingend vorgeschrieben. Freileitungen, z. B. für das Telefon, die von Haus zu Haus führen sind gestalterisch unverträglich. Rechtsgrundlage ist § 92 Landesbauordnung (LBO).

3.2 Erschließung

Das Erschließungskonzept ist unter besonderer Berücksichtigung der Topografie und des Knicks geplant worden. Die Hauptzufahrten erfolgen über Carl-Maria-von-Weber-Straße und Rudolf-Kinau-Straße. Diese sind bereits bis unmittelbar an das Plangebiet heran ausgebaut und ausreichend leistungsfähig.

Weitere Anbindungen sind an Ina-Seidel-Straße und Fritz-Reuter-Straße geplant. Ob hier auch tatsächlich Durchfahrtsmöglichkeiten eingerichtet werden, wird im Rahmen Verkehrs ordnender Maßnahmen durch die Stadt entschieden.

Für die Fußgänger besteht eine gefahrlose und kurze Möglichkeit über den etwa mittig im Baugebiet verlaufenden Fußweg in Nord-Süd Richtung das Gebiet zu durchqueren.

Bei der Wahl der Straßenquerschnitte wird das Ziel verfolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Erschließungskosten zu reduzieren. Gewählt ist für die Er-

schließungsstraße zwischen der Carl-Maria-von-Weber-Straße und der Rudolf-Kinau-Straße teilweise das Profil der Anliegerstraße Typ 4 gemäß Tabelle 17 der EAE 85/95. Als Einsatzgrenze dafür wird die Verkehrsstärke in der Spitzenstunde mit < 60 Kfz/h angegeben. In dem Anhang 2 der EAE 85/95 (überschlägige Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage) ist eine Schätzformel zur Ermittlung der morgendlichen Spitzenstunde aufgeführt (siehe unten). Nach der vorliegenden Planung ist mit insgesamt bis zu 220 Wohneinheiten zu rechnen. Unterstellt, dass die Hälfte des Verkehrsaufkommens zur Carl-Maria-von-Weber-Straße und die andere Hälfte zur Rudolf-Kinau-Straße abfließt, so reicht das gewählte Profil aus. In dem Straßenabschnitt parallel zum Höhenweg ist ein separater Fußweg geplant. Zur Durchquerung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung ist vorrangig der Fußweg parallel zum Knick geplant.

Für die Einmündung der Zufahrt über die Rudolf-Kinau-Straße/ Ina-Seidel-Straße in den Sundweg (K 42) wird eine Lichtsignalanlage vorgesehen.

Zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen:

Nach dem Anhang 2 der EAE 85/95 berechnet sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) wie folgt:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$$

Bei 1,5 Kfz/ Wohneinheit (WE) und geschätzten 220 WE (330 Kfz)

$$330 \times 0,35 = 116 \text{ Pkw/h (MGS)}$$

$$116 / 60 = 1,93$$

Alle 1,93 Minuten ein weiteres Fahrzeug auf Carl-Maria-von-Weber-Straße und Rudolf-Kinau-Straße in der morgendlichen Spitzenstunde (ca. 7.30 Uhr bis 8.30 Uhr). Bei der Annahme, dass sich das Aufkommen auf beide Straßen gleichmäßig verteilt, halbiert sich die Frequenz auf den Straßen.

Carl-Maria-von-Weber-Straße und Rudolf-Kinau-Straße haben eine Fahrbahnbreite von etwa 5,50m. Nach EAE 85/95 kann eine derartige Erschließungsstraße in einem Wohngebiet bis zu 500 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde aufnehmen.

Aus dem Bau von 163 Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von etwa 50 öffentlichen Parkplätzen. Diese können im Straßenraum nachgewiesen werden.

Mit dem Höhenweg verfügt das Gebiet über einen attraktiven Spazierweg. Zur Ergänzung des Wegenetzes ist ein Fußweg zur Schule wünschenswert. Hier sollte eine detaillierte Planung, unabhängig von der Bauleitplanung, die Anbindungsmöglichkei-

ten untersuchen.

Details der Straßenraumgestaltung werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Dazu gehören z. B. ein höhengleicher Ausbau und eine sorgfältige Auswahl der Materialien in den verkehrsberuhigten Bereichen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen bestehen seitens der Straßenbauverwaltung des Landes in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gegen den im Plangeltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen geplanten Lärmschutzwall in Verlängerung des im Rahmen des zweibahnigen Ausbaues der B 207 zur BAB A 1 planfestgestellten Lärmschutzwalles bestehen aus straßenbautechnischer und landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Lärmschutzwalles stehen, hat der Vorhabenträger zu tragen.
- Die Detailplanung des Lärmschutzwalles hat in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, zu erfolgen.
- Sofern der Lärmschutzwall auf Straßengrundstücksflächen der Bundesstraße 207 (künftige BAB A 1) errichtet werden, ist zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Straßenbauverwaltung hierüber ein Baulastvertrag abzuschließen.
- Da ein konkreter Zeitpunkt bezüglich der Realisierung des zweibahnigen Ausbaues der B 207 zur BAB A 1 (3. Bauabschnitt, Heiligenhafen/Süd - Heiligenhafen/Nord) und damit auch des entsprechenden Lärmschutzwalles noch nicht feststeht, wird davon ausgegangen, dass bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen für das geplante Bebauungsgebiet die für den Immissionsschutz der späteren BAB-A 1 erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Immissionsschutzmassnahmen können vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden.
- Der Lärmschutzwall ist in gleicher Art und Weise auszuführen wie der von der Straßenbauverwaltung geplante Lärmschutzwall. B
- Für den nördlich der Bundesstraße 207 geplanten Lärmschutzwall sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanunterlagen der Lärmschutzanlage zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Die Ergebnisse des Planfeststellungsbeschlusses für den zweibahnigen Ausbau der B 207 zur BAB A 1 sind hierbei zu berücksichtigen.
- Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 207 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Stadt Heiligenhafen. Im Übrigen ist für die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles auf Straßengrundflächen der Bundesstraße 207 ein Baulastvertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, abzuschließen.

3.3 Grünplanung

Im Plangebiet sind Spielflächen für Kinder und Jugendliche geplant. Zentral im Gebiet liegt ein Spielplatz. Im südlichen Plangebiet ist ein Bolzplatz geplant. Aufgrund der abgesetzten Lage sind keine Konflikte mit Anwohnern zu erwarten. Für Kinder von über 12 Jahren bestehen z. B. nordöstlich und östlich des Plangebietes weitere Spielmöglichkeiten.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 72 wird ein Grünordnungsplan erstellt, der als Anlage beigefügt ist.

Um das geschützte Biotop herum ist eine private Grünfläche Parkanlage festgesetzt. Diese Fläche dient vorrangig als Abstandsfläche zur Böschungsoberkante sowie zur Pflege und Erreichbarkeit der öffentlichen Flächen. Private Nutzungen sind nicht zulässig, insbesondere nicht das Deponieren von Gartenabfällen.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Zusammenfassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (aus dem Grünordnungsplan übernommen):

Bei einer Realisierung der Planung werden maximal 43.220 qm Boden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen versiegelt sein. Durch die Versiegelungen und Bodenverdichtungen wird das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört oder beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten oder bebauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die Neuversiegelung von rund 43.220 qm unversiegelter Fläche wird das Kleinklima verändert. Außerdem wird es zu einem veränderten oder gar keinem Kaltluftabfluss mehr kommen. Über die Eingriffsfläche hinausgehende erhebliche oder nachteilige klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und im Zusammenhang mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Die Ver-

siegelung von derzeitig unversiegelten Flächen, der Verlust von Knickflächen und die Isolierung der alten Kiesgrube stellen einen Wertverlust in Bezug auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ dar.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich bei der Realisierung des Baugebietes von einer Kulturlandschaft (Typ: Agrarlandschaft) mit weiträumigen Blickbeziehungen (zum Graswarder / Ostsee und zur Fehmarnsundbrücke) zu einer kleinteiligen Siedlungsfläche mit Verkehrsflächen, Einfamilienhäusern / Doppelhäusern und privaten Grün- und Freiflächen verändern. Der derzeitige Siedlungsrand wird nach Norden bzw. Süden verschoben. Durch die höhere Bebauung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird es außerdem zu einer veränderten Gebäudekulisse – vom Graswarder aus betrachtet - kommen. Vom Höhenwanderweg aus ist der Graswarder bzw. die Ostsee in Zukunft – in diesem Bereich - nicht mehr erlebbar.

Die o. g. Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Boden", „Wasser“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und "Landschaft" sind erheblich und nachhaltig. Es liegt damit - in Bezug auf die genannten Schutzgüter - ein Eingriff nach § 7 LNatSchG vor.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt:

Anlage einer Wiesen- und Gehölzfläche auf dem Flurstück 51/1 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (12.350 qm).

Ausgleichszahlung an die Stadt Heiligenhafen für die Extensivierung einer Weide auf dem Flurstück 12, Flur 1, Gemarkung Heiligenhafen (rund 13.400 qm, außerhalb des Geltungsbereiches).

Unter Berücksichtigung der im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ formulierten Kompensationsverhältnisse können bei einer Realisierung der o. g. Kompensationsmaßnahmen alle Eingriffe ausgeglichen werden.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen beachtet. Es sind umfangreiche Spielflächen geplant. Die Anregungen des Kinderschutzbundes wurden bei der Planung weitest möglich beachtet.

4 Immissionen und Emissionen

Zu dem Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten vor:

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. -Ing. Volker Ziegler: Gutachten Nr. 05-11-6, Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen (Überarbeitung des Gutachtens Nr. 04-07-6 vom 03.08.2004 auf der Grundlage der geänderten Planung). Erstellt am: 30.11.2005. Darin heißt es unter Ziffern 5:

5 Zusammenfassung

Straßenverkehrslärm B 207 / A 1

Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der B 207, die zur A 1 ausgebaut werden soll, sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72 erforderlich:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4 m über Fahrbahnoberkante ab der westlichen Plangebietsgrenze (Erhöhung des im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 207 / A 1 planfestgestellten 3 m hohen Lärmschutzwalles, der etwa 2/3 der West- Ost-Ausdehnung des Plangebietes abdeckt).
- Verlängerung des 4 m hohen Lärmschutzwalles um 200 m über die östliche Plangebietsgrenze der Ausgleichsfläche MI hinaus
- Passiver Schallschutz im südlichen Plangebiet: Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 mit der erforderlichen Schalldämmung $R'_{w,res} = 35$ dB der Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostseiten der Wohnhäuser ohne vertikale Geschossdifferenzierung (Ausdehnung des Lärmpegelbereichs siehe Seite 7 bzw. Seite 8)
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume im gesamten Lärmpegelbereich III, soweit keine Belüftungsmöglichkeit von den Schall abgewandten nördlichen Gebäudeseiten besteht
- Ausschluss von Aufenthaltsräumen sowie von Loggien und Terrassen im 2. Ober-/Dachgeschoss an der Südseite der Stadtvillen in der südlichsten Bauzeile des Plangebietes.

Pausenhof der Realschule

Lärmimmissionskonflikte im Hinblick auf die Regelungen der TA Lärm sind nicht zu

erwarten.

Sportanlagen

Lärmimmissionskonflikte im Hinblick auf die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind tags weder außerhalb noch innerhalb der Ruhezeiten zu erwarten.

Die Empfehlungen des Schallgutachters sind bei der Planung berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein 4m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der östlich über den von der Straßenbauverwaltung geplanten 3m hohen Wall hinausgeht. Damit überplant die Stadt den bereits planfestgestellten Lärmschutzwall. Dieses Vorgehen ist im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt worden. Im weiteren Verfahren werden weitere Abstimmungen vorgenommen und Vereinbarungen dazu getroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Der Vorhabenträger hat im September 2004 durch das Ingenieurbüro Konrad + Schönfeldt eine Machbarkeitsuntersuchung durchführen lassen. Danach ist eine geordnete Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich.

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das vorhandene und weiter auszubauende Netz der EON-Hanse AG möglich. Gleiches gilt für die Netze der Telekom und Kabel Deutschland.

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung/ Baugrund

Eine Wasserversorgung muss zweigeteilt aufgebaut werden. Eine Versorgung erfolgt über die Rudolf-Kinau-Straße bis etwa zur 20m Höhenlinie. Die andere Versorgung erfolgt über die Carl-Maria-von-Weber-Straße. Das Netz wird getrennt aufgebaut, da die oberen Grundstücke nur unter Einbindung der Hochdruckzone versorgt werden können. So ist eine Wasserversorgung und die Löschwassersicherheit, 48 m³/h, sicher gestellt. Hierzu bedarf es noch einer detaillierten Berechnung des Wasserbedarfes. Ein Steuerkabel kreuzt das Baugebiet und ist umzulegen.

Das Baukontor Dümke GmbH, Lübeck, hat im Sommer 2004 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Bodenuntersuchungen haben im Bereich des B-Plans Nr.72 der Stadt Heiligenhafen folgendes ergeben:

- *Unterhalb des humosen Oberbodens stehen überwiegend Geschiebelehm-/mergel. Örtlich sind auch Sande sowie Schluffe angetroffen worden.*
- *Eine Flachgründung der geplanten Häuser ist möglich. Für örtliche Aufweichungen des bindigen Bodens ist bereichsweise ein Bodenaustausch von ca. 0,5 m Dicke einzuplanen. Die Fundamente können für Sohlpressungen von $\leq 150 \text{ kN/m}^2$ bemessen werden. Höhere Sohlpressungen sind möglich, wenn die Bodenverhältnisse im Einzelfall überprüft und das Setzungsverhalten und die Grundbruchsicherheit der Fundamente nachgewiesen werden. (Abschnitt 5.2)*
- *Für Keller sind im größten Teil des Bebauungsgebietes Trockenhaltungsmaßnahmen zur Vermeidung von Durchfeuchtungen erforderlich.*
- *Der anstehende bindige Boden ist sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.*
- *Für die Verkehrsflächen ist inkl. einer Untergrundverbesserung ein frostsicherer Oberbau von $D = 0,70 \text{ m}$ (Bauklasse IV) entsprechend Abschnitt 5.3 einzuplanen.*
- *Der beim Aushub für die Rohrgräben überwiegend anfallende bindige Boden ist für den Wiedereinbau nicht geeignet und durch verdichteten Grubensand entspr. Abschnitt 5.4 zu ersetzen.*
- *Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist allenfalls örtlich begrenzt für einzelne Grundstücke mit Sandschichten im mittleren Bereich des Bebauungsgebietes möglich. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Regenwasserleitungen zu fassen und über Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuführen.*

Daher ist im Plangebiet ein entsprechendes Regenrückhaltebecken vorgesehen, von dem das Wasser gedrosselt abgeleitet wird. Ein Not-Überlauf in das angrenzende Biotop (ehemalige Kieskuhle!) ist angedacht, um grundsätzlich, auch bei Starkregenereignissen, eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden zu vermeiden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von den Straßen ist der vorhandenen Trennkanalisation zuzuleiten. Dort ist es gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) mechanisch vorzuklären.

Die Schmutzwasserentsorgung über das Netz des Zweckverbandes Ostholstein ist gesichert möglich. Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage in Lütjenbrode (ZVO) zuzuführen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist von der Rudolf-Kinau-Straße aus gesichert möglich.

6 Hinweise

Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Art. 2a des 7. Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914), 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Archäologisches Landesamt

In dem Gebiet wurden aber am Rand der ehemaligen Kiesgrube Hinweise auf Sied-

lungen entdeckt (Mahlmulde, Feuerstätten, Keramik). Nach Einschätzung des archäologischen Landesamtes ist es angebracht die Fläche etwas näher zu untersuchen oder vorweg zu einem günstigen Zeitpunkt nochmals abzusammeln. Das sollte während der Planungszeit gemacht werden, wenn die Fläche geeggt und abgereget ist. Während der Bauzeit sollen Flächen, wo der Mutterboden abgezogen wurde vor dem weiteren Abtrag noch einmal nachgesehen werden.

6.1 Bodenschutz

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

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

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

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

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

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

8 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Planung nicht. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

9 Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 28. September 2006 gebilligt.

Heiligenhafen., - 5. Dez. 2006



Siegel
(Müller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 72 ist am 16.12.06 in Kraft getreten.

10 Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Heiligenhafen für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

a Schutzgut Tiere:

Es wird auf Ziffer 3.4 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

Schutzgut Pflanzen:

Es wird auf Ziffer 3.4 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

Schutzgut Boden:

Es wird auf Ziffer 3.1 des Grünordnungsplanes verwiesen.

Bei einer Realisierung der Planungen kommt es in der Summe zu einer zusätzlichen Versiegelung von 43.220 m² (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze).

Durch die Versiegelungen werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, öffentlich und privaten Grünflächen und des Lärmschutzwalles kommt es zu Störungen des Bodenaufbaus (Aufschüttungen, Abgrabungen).

Nach dem derzeitigen Planungsstand findet bei einer Realisierung der Planung keine wesentliche Änderung des Reliefs statt. Bei der Bilanzierung des Eingriffs wird daher davon ausgegangen, dass die Quantität des abzutragenden Oberbodens durch den Bau der Gebäude sich auf das technisch Notwendige beschränkt.

Bei der Bewertung der Eingriffsintensität ist zu berücksichtigen, dass die Bö-

den derzeit anthropogen verändert sind.

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes handelt es sich bei den o. g. zusätzlichen Versiegelungen um einen Eingriff nach § 7 LNatSchG.

Schutzgut Wasser:

Es wird auf Ziffer 3.2 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Es wird auf Ziffer 3.3 des Grünordnungsplanes verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Grundsätzlich bestehen zwischen den verschiedenen Schutzgütern differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes hat Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter. So beeinflusst z. B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
 - Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
 - Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.
- Besondere Wechselwirkungen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 72 aber nicht.

Schutzgut Landschaft:

Es wird auf Ziffer 6.2 des Grünordnungsplanes verwiesen.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt im Bereich der Baugebietsflächen wird sich bei einer Realisierung der Planungen verringern, da derzeit unversiegelter Boden versiegelt wird. Bei einer Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist in der Summe keine Verschlechterung feststellbar.

b Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

c Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Das Schutzgut wird nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen nicht erheblich berührt.

d Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

e Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses erfolgt auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben.

f Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Gebiet grundsätzlich möglich (Solarkollektoren.....).

- g Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:
Siehe Ziffer 2.1e
- h Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:
Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.
Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**
- Schutzgut Mensch:
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Tiere:
Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das derzeitige Artenspektrum nicht verändern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Pflanzen:
Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das derzeitige Artenspektrum nicht verändern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Boden:
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Böden nicht versiegelt werden. Die Ackerfläche bliebe erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Wasser
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Niederschlagswasser auf der Fläche versickern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Klima/ Luft:
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.
- Landschaft:
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:
Siehe. 2.1 a „Wechselwirkungen“.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wird auf die Ausführungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Es gibt keine Planungsalternativen. Der Standort ist für die Planung hervorragend geeignet und räumlich sehr gut gelegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind weitere Bauflächen im Ort vorgesehen, die zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt Heiligenhafen führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, erfolgt eine Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Stadt Heiligenhafen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung einer Ackerfläche zum Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.