

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**10. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12**

**DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DEN BEREICH**

**SEEPARK 3**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>3</b>
4.1	Bodenschutz	3
4.2	Hochwasserschutz	4
<b>5</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>4</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Die Planung entspricht dem Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist rechtskräftig.

Die Stadtvertretung beschloss am 24.07.2008 die Aufstellung der 10. Bebauungsplanänderung. Es wird mit der Planung das Planungsziel verfolgt, dass im Plangebiet künftig freistehende Garagen zulässig sind. Das Plangebiet ist bereits entsprechend der Planunterlage mit Wohngebäuden bebaut.

#### **2 Planung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es wird ausschließlich die vorgeschriebene Bauweise der Garagen aufgehoben, wonach diese nicht freistehend errichtet werden dürfen.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen. Veränderungen ergeben sich hier nicht.

### **4 Hinweise**

#### **4.1 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 ausschließlich 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 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.

#### **4.2 Hochwasserschutz**

Da das Plangebiet unterhalb von +3,5 m NN liegt, besteht bei extremem Ostseehochwasser Überflutungsgefahr. Schlafräume und Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten nicht unterhalb von + 3,5m NN eingerichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind.

#### **5 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.

#### **6 Kosten**

Es entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

#### **7 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 26.03.2009 gebilligt.

Heiligenhafen, 16.04.2009

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister –

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am 16.04.2009 in Kraft getreten.