

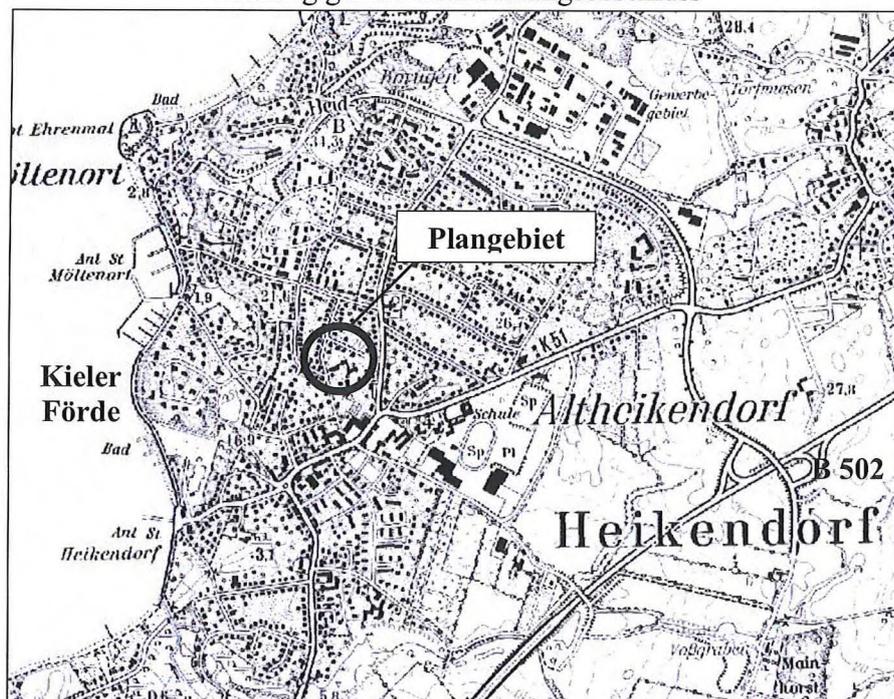
# Gemeinde Heikendorf

Amt Schrevenborn

## Bebauungsplan Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“

### Begründung

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss



Stand November 2015

Amt Schrevenborn für die  
Gemeinde Heikendorf  
Dorfplatz 2  
24226 Heikendorf

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel. 040 / 298 120 99 10 • Fax: 040-298 120 99 40  
E-Mail: plankontor-hamburg@t-online.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Sonstige Erschließungsbelange</b> .....	<b>11</b>
<b>6.0</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8.0</b>	<b>Sonstige öffentliche Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>8.2</b>	<b>Abfallentsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>8.3</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>16</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>10.0</b>	<b>Belange von Natur- und Landschaft</b> .....	<b>16</b>
<b>11.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>21</b>

### Anlagen:

- Bestand Biotop zum Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Heikendorf, Stand Mai 2014, Jan Messmer, Plankontor Stadt und Land GmbH

## Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss Gemeindevertretung am 09.04.2014

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 05.06.2014

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 05.06.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.06.2015 als Einwohnerversammlung

### Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2015

Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2015

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Gemeindevertretung am 30.09.2015

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 05.10.2015

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2015

### Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2015

Öffentliche Auslegung vom 13.10.2015 bis 13.11.2015

Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 02.12.2015

Satzungsbeschluss Gemeindevertretung am 03.02.2016

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39));

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015, (GVOBl. S. 200, 203).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 24. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 21 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.07.2011, (GVOBl. S. 225).

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Heikendorf befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Altheikendorf und umfasst folgende Flurstücke im Bereich östlich der Straße Langer Rehm: 48/15, 48/42, 748, 749 (ehem. 449/9 und 49/22), 750, 751 und 49/18. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 8.810 qm.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Langer Rehm, im Nordosten an die rückwertigen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser aus der Stichstraße vom Langen Rehm, die Hausnummer 20 und 20 d. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der zum Laboer Weg belegenen Grundstücke Laboer Weg 1 bis 11. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch die Grenzen zu den Flurstücken 49/11 (Langer Rehm 10) und 49/20 (Langer Rehm 8) bestimmt.

Heikendorf ist Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz des Amtes Schrevenborn, ca. 13 km nordöstlich von Kiel entfernt und zwischen den Gemeinden Mönkeberg und Laboe, am Ostufer der Kieler Förde gelegen.

Der Ort Heikendorf ist seit 1233 urkundlich nachgewiesen. Im weiteren Zeitverlauf wurden die Ortsteile Schrevenborn (1290), Neuheikendorf (1479) und das ehemalige Fischerdorf Möltenort (1613) besiedelt. Im Jahre 1913 wurden die Ortsteile Alt Heikendorf und Möltenort zur Gemeinde Heikendorf vereinigt. 1928 wurde aus Heikendorf, Neu Heikendorf und dem aufgelösten Gutsbezirk Schrevenborn die Gemeinde in ihrer heutigen Form gebildet. Im Jahr 1967 erzielte Heikendorf die staatliche Anerkennung als Seebad.

Ab dem 01. Januar 2007 erfolgte die Neubildung des Amtes Schrevenborn mit der bis dahin amtsfreien Gemeinde Heikendorf als Verwaltungssitz und den Nachbargemeinden Schönkirchen und Mönkeberg. Die einzelnen Gemeinden waren bereits historisch durch ihre räumliche

Nähe und durch ähnliche Strukturen mit einer starken Verflechtung zu Kiel eng miteinander verknüpft.

Die Kreisstadt Plön, die für die Versorgung nebengeordnete Funktionen hat, liegt ca. 30 km von Heikendorf entfernt.

### 3.0 Übergeordnete Planungen

Das Amt Schrevenborn hat insgesamt 18.375 Einwohner. Die Gemeinde Heikendorf hat 8.097 Einwohner (Stand der Daten jeweils 20.01.2015, Quelle: Statistikamt Nord) und bildet die bevölkerungsreichste Gemeinde innerhalb des Amtes. Darüber hinaus weist Heikendorf, insbesondere seit 1994, einen stetigen Einwohnerzuwachs auf. Dieser Einwohnerzuwachs begründet sich vor allem aus Zuzügen aus der Stadt und dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Kiel. Heikendorf ist dabei nicht nur ein attraktiver Wohnstandort für die Generation 55plus, sondern - aufgrund des hier vorhandenen breit gefächerten Schulangebotes - auch für junge Familien.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Heikendorf aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Gemeinde liegt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Für die Planungen der Gemeinde sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum III (in der Fassung der Fortschreibung von 2000) maßgeblich. Diese beschreiben die übergeordneten raumordnerischen Belange.

Mit Schreiben vom 08.07.2015 bestätigte die Landesplanungsabteilung Schleswig-Holstein die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Regionalplanerisch betrachtet, gehört Heikendorf innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte. Sowohl im Regionalplan als auch in dem seit dem 04.10.2010 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist Heikendorf als Stadtrandkern I. Ordnung mit einem Versorgungsbereich von ca. 20.000 Personen deklariert. Des Weiteren ist die Gemeinde innerhalb ihrer Umgebung an der Kieler Förde im LEP als "Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung" (vgl. Text zum LEP, Kap. 3.7.1) ausgewiesen, welcher das Ziel einer touristisch-wirtschaftlichen und marktgerechten, positiven Entwicklung sowie die Sicherung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten beinhaltet.

Im Text zum Regionalplan unter Kapitel 6.1 ist als Ziel für Stadtrandkerne formuliert, dass diese "Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung" darstellen sollen und dieser Zielsetzung "durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen (...) gerecht werden" sollen. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben soll die Gemeinde Heikendorf somit als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben weiterentwickelt werden. Da aktuell eine hohe Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum besteht, wird der Bebauungsplan Nr. 73, der zum größten Anteil ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, allerdings mit dem Fokus einer altersgerechten Wohnanlage für betreutes Wohnen auch dem landesplanerischen Ziel der Entwicklung Heikendorfs als Wohnstandort gerecht.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsmitte von Heikendorf. Heikendorf ist als Stadtrandkern I. Ordnung Bestandteil der Stadtregion Kiel. Im Sinne des vom Bundesgesetzgeber ge-

wünschten Vorranges der Innenentwicklung vor der baulichen Entwicklung im Außenbereich ergibt sich auch für die innere Ortslage von Heikendorf die frühere, lockere und aus heutiger Sicht untergenutzte Bebauung zu ersetzen durch eine verstärkte bauliche Innenentwicklung. Dieses bedingt sowohl eine dichtere Bebauung wie auch eine höhere Bebauung. Dabei werden nicht nur im allgemeinen Wohngebiet, sondern auch in dem Sondergebiet die in § 17 BauNVO genannten Dichtewerte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten. Aufgrund des zunehmenden Anteils älterer und auch pflegebedürftiger Menschen, die in Heikendorf einen überproportionalen Anteil der Bevölkerung ausmachen, ist es ein gesamtgemeindlicher Belang, für diese Menschen ein neues Wohnangebot zu bieten. Dieser Standort bietet sich einerseits daher an, weil dort bereits seit Jahrzehnten ein Altenhilfezentrum vorhanden war und zum anderen durch die Nähe zur Ortsmitte, die dort zukünftig wohnenden Menschen auf kurzem Wege und zu Fuß die Einrichtungen in der Ortsmitte nutzen können.

Mit der ergänzenden Planung eines Alten- und Pflegeheimes, welches in einer betrieblichen Einheit mit der betreuten Wohnanlage betrieben wird, erfolgt dann eine spezielle Wohnform. Diese hatte an dem Standort bereits eine lange Tradition, dort wurde durch die Stadtmission Kiel bis in das Jahr 2013 das Altenhilfezentrum Heikendorf betrieben.

In der zu Planungsbeginn rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der nördliche Plangebietsteil (jetzt Sondergebiet) als Wohnbaufläche dargestellt, während der südliche Teil (jetzt WA-Gebiet) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dargestellt ist.

Auch bei einer nun anderen Anordnung der Nutzungen entwickelt sich auch dieser Bebauungsplan in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

#### **4.0 Anlass und Ziel der Planung**

Im Spätsommer 2013 wurde – für die Gemeinde relativ überraschend – von dem langjährigen Betreiber des Heikendorfer Altenpflegeheimes am Langen Rehm die relativ kurzfristige Schließung des Alten- und Pflegeheimes verkündet. Das in den 1970er Jahren gebaute Heim entsprach aus Sicht der fachlichen Heimaufsicht nicht mehr den Kriterien für einen qualifizierten Heim- und Pflegebetrieb, so dass es für den Betreiber nur die Alternativen einer sehr Kosten- und Zeitaufwendigen Sanierung und Modernisierung, eventuell mit ergänzendem Neubau oder die Aufgabe der bisherigen Nutzung gab.

Für das eigentliche Altenpflegeheim gibt es den 2013 nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Heikendorf Nr. 1 mit der Zweckbestimmung ausschließlich für ein „Altenhilfezentrum“ und der Festsetzung von Baugrenzen, die sich fast identisch an den vorhandenen Gebäudeaußenkanten orientierten.

Das Alter dieses Bebauungsplanes und die inzwischen mehrfach geänderten Fassung des Baugesetzbuches lassen es jedoch nicht sinnvoll erscheinen, den alten Bebauungsplan Nr. 1 zu ändern. Die jetzt geplante andere Baukonzeption in dem Gebiet und auch veränderte Nutzungen machten es erforderlich, für das gegenständliche Gebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Spätsommer 2013 hatte der bisherige Betreiber des Altenpflegeheimes entschieden, an diesem Standort kein Altenpflegeheim mehr zu betreiben und den gesamten ca. 0,9 ha großen Gebäudekomplex zu verkaufen an einen Investor, der auf dem Gelände eine altersgerechte Wohnanlage bauen wollte. In diesem Zusammenhang ist dann der potentielle Grundstückskäufer mit einem derartigen Konzept für ca. 90 bis 100 seniorengerechte Wohnungen an die

Gemeinde herangetreten, auch mit der Bitte, zur Realisierung dieses Konzeptes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat sich daraufhin erstmals am 10.12.2013 damit befasst, auf dieser Fläche den Bebauungsplan Nr. 73 „Seniorenwohnen östlich Langer Rehm“ aufzustellen, dafür dort ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und mit der B-Planneuaufstellung auch gleichzeitig den alten Bebauungsplan Nr. 1 aufzuheben. Zu diesem Zeitpunkt wurde weder im Ausschuss, noch in der Gemeindevertretung ein abschließender Beschluss gefasst, zumal es in der Diskussion nach wie vor die Forderung gab, auf den Bau eines Altenpflegeheimes an dieser Stelle nicht vollständig zu verzichten, da für eine derartige Einrichtung in der Gemeinde ein hoher Bedarf besteht. In der Gemeindevertreterversammlung am 09.04.2014 wurde dann der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 gefasst.

Der Investor aus dem Jahre 2013 ist relativ kurzfristig danach, im Mai 2014, aus der Planung ausgestiegen, so dass es erforderlich war, dass der Eigentümer der seit Ende 2013 leerstehenden Immobilie und die Gemeinde ein Konzept mit Altenpflegeheim verfolgte und ein neuer Investor und Betreiber gefunden werden musste.

Im Februar 2015 erfolgte im Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde eine Beratung über ein neues Konzept mit einer Pflegeeinrichtung und einem Neubau mit barrierearmen, altersgerechten Wohnungen und der Übernahme von 18 WE im Betreuten Wohnen im Bestandsgebäude Langer Rehm 12.

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Heikendorf zeigt einen überproportional hohen Anteil von Bewohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren, so dass ein akuter Bedarf besteht nach Plätzen in einem Alten- und Pflegeheim und nach seniorengerechten und barrierefreien und -freundlichen Seniorenwohnungen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanungen wurden 6 verschiedene mögliche Standorte für ein Alten- und Pflegeheim in Heikendorf diskutiert und geprüft. Hierzu gehörten beispielsweise Grundstücke die aktuell als Kleingärten genutzt werden, am nordöstlichen Ortsrand am Neuheikendorfer Weg, aber auch der Standort der Realschule, ebenfalls am Neuheikendorfer Weg, jedoch näher an der Ortsmitte. Wesentliche Kriterien für die Auswahl des Standortes waren:

- fußläufige Wegeverbindung zu den Nahversorgern in Heikendorf
- Nähe zur Ortsmitte und dadurch erleichterte Integration der älteren Einwohner in das Gemeindewesen
- kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstücks
- Nähe zu ÖPNV-Haltestellen

Die oben aufgeführten Kriterien wurden vom Grundstück am Langen Rehm erfüllt. So ist der nächstgelegene Einkaufsmarkt nur 6 bis 10 Gehminuten entfernt, das Heikendorfer Rathaus mit dem Dorfplatz als Ortsmitte und Zentrum liegt noch näher, ebenso wie die dort vorhandenen ÖPNV-Haltestellen. Auch wurde das Grundstück bereits in der Vergangenheit von der Kieler Stadtmission mit einem Alten- und Pflegeheim genutzt. Die Nutzung an diesem Standort hat damit Tradition in Heikendorf. Weiterhin war das Grundstück aufgrund der kurzfristigen Aufgabe der bisherigen Nutzung durch die Kieler Stadtmission verfügbar.

Im Ausschuss wurden zwei Entwurfskonzeptionen beraten und es dem bisherigen Grundeigentümer überlassen, sich für eines dieser Konzepte zu entscheiden. Hier fiel die Entscheidung zu Gunsten der Konzeption des „Rehmgartens“, so dass dieses städtebauliche Konzept die Grundlage darstellt für die Bearbeitung des Bebauungsplanes.

## 5.0 Planungskonzeption

Das Plangebiet hat eine Fläche von knapp 0,9 ha und besteht aus drei Teilbereichen. Im Norden ein ehemaliges Einfamilienhausgrundstück (Langer Rehm 18) mit aufgelassenem ehemaligen Obstgarten und an der Südwestseite ein ca. 50 m langer Knick mit einem Wegedurchbruch, wobei sich der Knick insgesamt in einem nicht sehr guten Zustand befindet.

Der mittlere und größere Teil des Plangebietes ist das zentrale bisherige Pflegeheim Langer Rehm 14/16 mit einer Grundfläche von 1.341 qm. In dem nach Süden ragenden Bereich des Planungsgebiets befindet sich das zu erhaltende Gebäude Langer Rehm 12 mit 18 WE mit betreutem Wohnen. Die Gebäude 14 – 18 werden vollständig abgerissen. Das Gebäude Nr. 12 bleibt erhalten.

Die natürliche Geländehöhe des Plangebietes hat sowohl von Norden nach Süden, wie von Westen nach Osten ein Gefälle. Dieses Gefälle wird in die Neubaukonzeption mit einbezogen. Im Januar 2014 wurde das Gelände durch einen öffentlich bestellten Vermesser im NHN-Höhensystem (früher NN) aufgemessen und dargestellt. Die Fahrbahn der Straße Langer Rehm hat ihren höchsten Punkt im Norden bei 20,72 m NHN und senkt sich Richtung Süden auf 19,41 m NHN. Das Grundstück hat im Nordosten am ehemaligen Lieferhof des Altgebäudes 14/ 16 seinen niedrigsten Höhenpunkt mit ca. 17,80 m NHN. Vom höchsten zum niedrigsten Geländepunkt im Plangebiet sind es somit fast 3,0 m Höhenunterschied.

An der nördlichen Plangebietsgrenze, am Übergang zu den Gärten der Häuser an der vom Langer Rehm abzweigenden Stichstraße, Langer Rehm 20 (im Westen) bis Langer Rehm 20 d (Osten) ist die bestehende Höhenlage bei 20,01 m NHN im Westen über 18,02 m NHN bei Hausnummer 20 c bis 18,29 m NHN im Osten.

Die Planungskonzeption sieht im nördlichen und mittleren Teilgebiet zwei Neubauten, im starken Maße in Ost-West-Richtung orientiert, vor, so dass keine zu langen Gebäudefronten direkt am Langer Rehm entstehen. Im nördlichen Bereich, dort wo bisher das Einfamilienhaus Langer Rehm 18 stand, soll das neue Alten- und Pflegeheim entstehen. Gerade in diesem Bereich ist der Geländeunterschied am größten, so dass es sich anbietet, dieses in der neuen Baukonzeption zu berücksichtigen.

In dem Alten- und Pflegeheim sollen ca. 90 Plätze entstehen. Es wird eine Pflegeeinrichtung mit 6 Wohngruppen mit jeweils 14 Einzelzimmern. Darüber hinaus soll eine Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden und es wird geprüft, ob dort auch eine Kindertagesstätte für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden kann, die auch für externe Kinder zugänglich sein soll. Daher wird in Planzeichnung und textlicher Festsetzung die Anlage eines Kindergartens als ergänzende und untergeordnete Nutzung zugelassen.

Die Zufahrt im Sondergebiet wird an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Der im Norden des Alten- und Pflegeheimes gelegene Hauseingang wird ein Niveau von 18,30 m oder 18,40 m NHN erhalten, etwa 2,30 m unterhalb des Fahrbahnniveaus vom Langer Rehm. Am Hauseingang (Nr. 16, neu) entsteht ein kleiner Vorplatz mit der zukünftigen Höhe bei ca. 18,40 m NHN. Das direkt nördlich angrenzende Grundstück 20 a hat an der Grundstücksgrenze eine fast gleiche Höhe bei 18,55 m NHN und steigt in Richtung Westen bis zu 19,43 m NHN an, d.h. etwa 1,0 m über dem Vorplatzniveau. Bei der späteren Detailplanung ist dann auf Seiten des Sondergebietes durch besondere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die auf dem Flurstück 48/27 befindlichen Gehölze vollständig erhalten bleiben. Dieses gilt insbesondere auch für den nur ca. 4,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt stehenden Kirschbaum. Dort erhält das Gebäude ein Untergeschoss, welches nach Landesbauordnung ein Vollgeschoss darstellt. Daher erfolgt im B-Plan die Festsetzung, das ein IV. Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist. Hierüber sollen drei weitere Vollgeschosse errichtet werden, ergänzt durch ein Staffelgeschoss. In dem zurückgestuften Dachbereich können Aufenthaltsflä-

chen entstehen, z.B. durch die Anlage eines Pflegeheimcafés im Staffelgeschoss können Außengastronomieflächen auf dem Dach des obersten Vollgeschosses entstehen. Das Dach des Staffelgeschosses wird als Gründach gebaut.

Die Fläche des Alten- und Pflegeheimes wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) als sonstiges Sondergebiet mit 3.157 qm Fläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Südlich davon wird die Restfläche von 5.652 qm gemäß § 4 BauN-VO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier wird - etwa im Bereich des bisherigen und abzureißenden Alten- und Pflegeheimes – der Neubau für rund 32 barrierearme Seniorenwohnungen (Nr. 14 neu) entstehen und im südlichen Teil bleibt das Haus Nr. 12 mit den vorhandenen 18 betreuten Wohnungen unverändert erhalten. Der Neubau der Seniorenwohnanlage Haus Nr. 14 wird erst etwa 50 m östlich der Straße Langer Rehm beginnen. Die dazwischenliegende Fläche wird als gemeinsame Stellplatzanlage für alle Nutzungen im gesamten Plangebiet mit offenen Stellplätzen und Carports genutzt.

Das nicht im Plangebiet befindliche Haus Nr. 10 hat seine Zufahrt zur eigenen Stellplatzanlage über das im Plangebiet befindliche Flurstück 748, das auch als Zufahrt zum Haus Nr. 10 genutzt wird. Diese Zufahrt (Weg B) wird zukünftig gemeinsam genutzt für die bestehenden Häuser Nr. 10 und 12, den Neubau Nr. 14 und die Stellplatzanlage. Da der Weg B am Langen Rehm eine Geländehöhe von 19,41 m NHN hat, wird konzipiert, dass auch die Stellplatzanlage, die vom Weg B aus befahrbar ist, ebenfalls die Geländehöhe von ca. 19,50 m NHN haben wird.

Am Nordrand der Stellplatzanlage, wo gleichzeitig die Grenze zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet liegt, wird es zukünftig einen Geländesprung geben, der durch eine Mauer abzufangen ist, wobei sicherzustellen ist, dass die nördlich der Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölze vollständig zu erhalten sind. Im Alten- und Pflegeheim wird die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss bei etwa 21,70 m NHN liegen und so wird auch die direkt an das neue Alten- und Pflegeheim angrenzende Freifläche, auch nördlich der Stellplatzanlage im WA-Gebiet, die Höhe von ca. 21,70 m NHN haben. Das sind 2,20 m über dem Niveau der Stellplatzanlage. Dieser Höhensprung wird in der Ausgestaltung als Stützmauer genutzt als Rückwand für die nördlichen Carportzeile. Dort wird die Anlage von überdachten Stellplätzen, die mit Grün- und Grasdächern auszustatten sind, gestalterisch mit dem zukünftigen Geländesprung in der Freifläche verknüpft.

In weiteren Verfahren wird geprüft, ob das Dach der Carportanlage so hergestellt wird, dass es in die Garten- und Aufenthaltsfläche des nördlich angrenzenden Alten- und Pflegeheimes mit einbezogen werden kann. Weiterhin wird geprüft, ob die vorhandene Kastanie in die Stellplatzanlage integriert werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, soll in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Baumstandortes eine neue Kastanie gepflanzt werden zur Gliederung der Stellplatzfläche.

Der Neubau der Seniorenwohnanlage erhält die Zulässigkeit von III Vollgeschosses. Beim Bau eines Staffelgeschosses ist das Dach des Staffelgeschosses ist geplant das Dach als Gras- oder Gründach zu bauen. Aufgrund des in Richtung Süden / Südosten abfallenden Geländeniiveaus wird das Erdgeschossfußbodenniveau des Neubaus etwa zwischen 19,0 m und 19,5 m NHN, d.h. ebenfalls 2,2 bis 2,7 m unter dem EG-Fußbodenniveau des Neubaus Nr. 16 liegen.

Die Wegeführung des Weges B wird östlich hinter dem Haus Nr. 12 so geführt, dass es möglich sein sollte, später eine Wegeverbindung zum südöstlich angrenzenden Flurstück 82/3 (Laboer Weg 1) zu realisieren. Diese Wegeführung wird im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt, so dass es im Benehmen der jeweiligen Grundeigentümer ist, ob sie diesen Weg herstellen. Auf dem Grundstück ist aktuell der Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsdiscounters geplant.

Zur städtebaulichen Einrahmung des Baugebietes werden direkt östlich an die Verkehrsfläche vom Langen Rehm im Sondergebiet 4 und im allgemeinen Wohngebiet nochmals 3 Standorte zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen, z.B. Linden oder Ahorn festgesetzt, die später wie eine Raumkante wirken werden.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ, § 19 BauNVO), die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen (§ 20 BauNVO) und zusätzlich durch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Die relative Kompaktheit der geplanten baulichen Anlagen und die Erforderlichkeit des Nachweises ausreichender Stellplatzanlagen macht es erforderlich, sowohl im WA-Gebiet, wie im Sondergebiet die nach § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 hier auch für beide Plangebiete festzusetzen.

In beiden Plangebieten wird der Bau von drei Vollgeschossen zugelassen, die regelhaft durch Dachgeschosse oder Staffelgeschosse ergänzt werden können. Im Sondergebiet wird aufgrund des dort vorhandenen Geländesprungs das Keller- und Untergeschoss, vor allem im östlichen Teil des geplanten Gebäudes nach Landesbauordnung zu einem Vollgeschoss. Daher wird für das Sondergebiet auch ein IV. Vollgeschoss zugelassen, wobei im Teil B unter I/3.1 bestimmt wird, dass dieses IV. Vollgeschoss nur als Untergeschoss im östlichen Gebäudeteil zulässig ist, wenn die Höhe des Rohfußbodens des Untergeschosses die Höhe von 18,50 m NHN nicht überschreitet. In dem Untergeschoss sind keine Wohnplätze vorgesehen sondern Verwaltungsnutzungen.

Damit die Gebäude durch ihre Höhe benachbarte Einfamilienhausgrundstücke nicht zu stark verschatten und nicht zu stark aus dem benachbarten Gebäudeniveau hervorragen, werden im Teil B maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Im Baugebiet 1, im Sondergebiet, wird als maximale Dachhöhe das Maß von 35,3 m NHN festgesetzt. Im Baufenster des Sondergebietes wird an 3 Stellen eine Rückstaffelung des möglichen Staffelgeschosses festgesetzt, dort darf die Gebäudehöhe maximal 32,60 m NHN betragen. Am „Nordflügel“ des geplanten Alten- und Pflegeheims kann das höhere Staffelgeschoss höchstens bis zu 10 m an die Grundstücksgrenze von Haus Nr. 20 heranrücken. Auf der westlichen Seite hat das Staffelgeschoss sogar einen Abstand von mindestens 23,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Firsthöhe der Einfamilienhäuser in den nördlich angrenzenden Grundstücken liegen zwischen ca. 27,4 bis 29,2 m NHN. Damit liegt die maximale Gebäudehöhe des Hauses Nr. 16 neu zwischen 6,1 m und 7,9 m über den Firsthöhen der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser. Durch Schattensimulationsmodelle wurde überprüft, dass es durch den Neubau im Sondergebiet zu keinen die Erholungsqualität der Garten führenden zusätzlichen Verschattungen kommt und auch im Winter die EG-Bereiche der Einfamilienhäuser durch den Neubau nicht verschattet werden.

Im Baugebiet 2 im allgemeinen Wohngebiet gibt es 2 unterschiedliche Gebäudehöhefestsetzungen. Am Bestandgebäude Langer Rehm Nr. 12 mit der vorhandenen Firsthöhe von 28,12 m NHN wird eine maximale Höhe von 28,5 m NHN festgesetzt, während für den Neubau Haus Nr. 14 eine maximale Gebäudehöhe von 33,0 m NHN festgesetzt wird, dass sind 2,67 m über der Firsthöhe des abzureißenden Altbaus. Von dieser Gebäudehöhe ist keine Betroffenheit zu benachbarten Grundstücken der Einfamilienhausgrundstücke erkennbar. Im Planverfahren wurde im Baufenster für das Haus Nr. 14 neu an der Nordostecke des Baufensters die Baugrenze so weit eingerichtet, dass die Baugrenze nun etwa dort verläuft, wo sich die Außenfassade des Altbaus befindet. Damit wird sichergestellt, dass der Neubau Nr. 14 nicht nä-

her an die Grundstücke Langer Rehm 20c und 20d heranrücken können, als der Altbaubestand vorhanden ist.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt relativ dicht an den konkret geplanten Gebäuden. Eine höhere Flexibilität der Baugrenzen ist nicht möglich, da erforderliche private Zuwegungen, Stellplätze und Wegeführung die zukünftigen Gebäudestandorte relativ stark bestimmen und einschränken.

## **5.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließungsfunktion im Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche im Langer Rehm sichergestellt. Das Sondergebiet wird durch den am nördlichen Plangebietsrand abzweigenden Weg A erschlossen. Über den Weg A wird auch der Anlieferverkehr für den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes erfolgen. Daher ist hier zusätzlicher Verkehrslärm zu erwarten mit Lärmimmissionen an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden. Für die Nordzufahrten hat der Gutachter 144 PKW-Bewegungen ermittelt (72 Einfahrten und 72 Ausfahrten). Der größte Teil des PKW-Verkehrs würde dabei durch den Kindergarten verursacht werden (angesetzt mit 35 Kindern) durch den üblichen Kinderbring- und -abholdienst. Aufgrund dieser zu erwartenden Immissionen wurde eine lärmtechnische Stellungnahme von einem Fachgutachter angefordert. Dieser stellt nach Prüfung des Sachverhaltes fest, dass durch den Zuliefererverkehr und den Besucherverkehr keine erheblichen Immissionen an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden entstehen. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den von der südlichen Plangebietsgrenze abzweigenden Weg B.

Im Sondergebiet werden insgesamt 10 Stellplätze direkt an den Langer Rehm angrenzend festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet umfasst die kombinierte Stellplatz-/Carportanlage ein Angebot von 46 Stellplätzen. Darüber hinausgehend können im Eingangsbereich auf der Nordseite des Alten- und Pflegeheims (Haus Nr. 16) weitere Besucher- und Mitarbeiterstellplätze angeboten werden.

Durch den großen Parkplatz mit 46 Stellplätzen, sowohl für Anwohner, wie Mitarbeiter und Besucher entstehen werktäglich etwa 180 Fahrbewegungen in 24 h. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Verkehrsbelästigung in der Nachbarschaft und der Ausbauzustand der Straße Langer Rehm sichert eine problemlose Abwicklung dieses zusätzlichen Kfz- Verkehrs.

## **5.3 Sonstige Erschließungsbelange**

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch das gemeindeeigene Werk Gemeindewerke Heikendorf GmbH (GWH), das die Gemeinde als lokaler Anbieter mit Trinkwasser versorgt. Neben Trinkwasser beliefert es die Gemeinde auch mit Strom aus dem Niederspannungsnetz. Das Mittelspannungsnetz wird von den Stadtwerken Kiel betrieben. Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Kiel AG übernommen.

Innerhalb der Straße Langer Rehm verläuft eine Schmutzwasserkanalisation, an die das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung bereits angeschlossen ist. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist zu prüfen, wie im höchstmöglichen Maße das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung geführt werden kann. Der Bau von Gras- und Gründächern auf den geplanten Staffelgeschossen und auf der Carportanlage führt bereits zur Abpufferung, Rückhaltung und Reduzierung der Niederschlagswasserabflussmenge.

Mit Schreiben vom 26.11.2015 teilte die Wasserbehörde weiterhin folgende Hinweise mit: Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn sind folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen:

1. Oberflächenwasserbeseitigung: Für geplante Einleitungen von Oberflächenwasser in das Grundwasser sind Einleitungserlaubnisse gemäß § 8 WHG zu beantragen. Bei Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz ist da-rauf zu achten, dass der Betrieb des Regenwasserkanals entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG) muss, d.h. der Kanal ausreichend dimensioniert ist.
2. Schmutzwasserbeseitigung: Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.
3. Gewässer: Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.
4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung / Wasserversorgung: Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.
5. Altlasten: Im Planbereich sind keine Altlasten erfasst.

## 6.0 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbelange des Bebauungsplans Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten“ werden im Zusammenhang mit der Erschließung nördlich des Alten- und Pflegeheims betrachtet. Daher wurde durch die LAIRM Consult GmbH im Jahre 2015 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Belastungen aus dem Gewerbelärm abzuschätzen und zu beurteilen.

*In der DIN 18005, Teil 1 [4] wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm [3] verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen. [...]*

### **Emissionen**

*Die maßgeblichen Emissionsquellen auf den Betriebsgrundstücken sind gegeben durch:*

- Pkw- und Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück;
- Stellplatzgeräusche (Türenschnellen, Motorstarten, etc.);
- Lkw-Rangieren;
- Betrieb des Lkw-eigenen Kühlaggregates während der Entladezeit;
- Rollwagen- und Hubwagengeräusche bei der Entladung. [...]

### **Immissionsorte [...]**

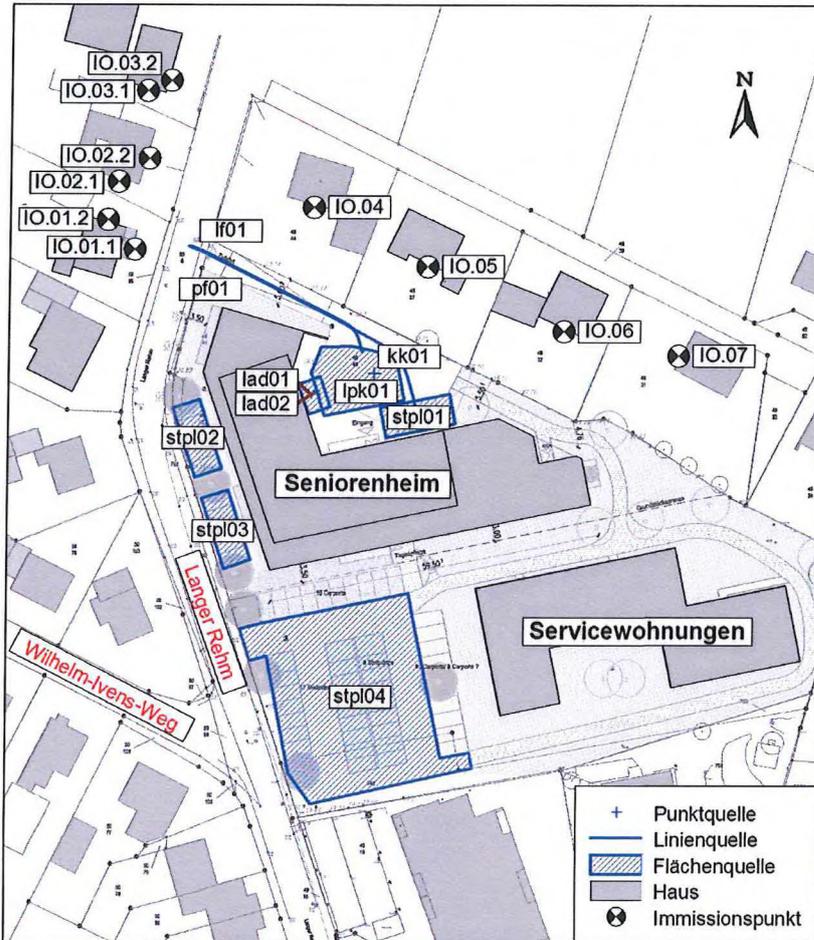


Abb. 1: Lage der Lärmquelle und Immissionsorte

**Beurteilungspegel**

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung tags ermittelt. Im Nachtzeitraum erfolgen keine Anlieferungen, daher wird der Nachtzeitraum nicht betrachtet.

Die Ergebnisse sind in Tabelle 5 zusammengestellt. Teilpegelanalyse für den Tagesabschnitt befindet sich in der Anlage A 3.

Als maßgeblicher Lastfall wurde ein Betrieb für Werktage berücksichtigt, da an Sonn- und Feiertagen keine Anlieferungen vorgesehen sind.

In der Umgebung des Plangebiets und an den maßgeblichen Immissionsorten sind keine beurteilungsrelevanten Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich westlich und nördlich der geplanten Erschließung des Seniorenheims Beurteilungspegel von bis zu 51,2 dB(A) tags ergeben. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird sicher eingehalten.

Tab. 1: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm

Sp	1	2	3	4	5
Ze	Immissionsort			Immissions-	Beurteilungs- pegel aus

	Nr.	Geschoss	Gebiet	richtwerte tags	Gewerbelärm tags
				dB(A)	dB(A)
1	IO.01.1	EG	WA	55	43,0
2	IO.01.2	EG	WA	55	38,3
3	IO.01.2	1.OG	WA	55	39,1
4	IO.02.1	EG	WA	55	39,7
5	IO.02.1	1.OG	WA	55	40,7
6	IO.02.2	EG	WA	55	40,6
7	IO.02.2	1.OG	WA	55	41,5
8	IO.03.1	EG	WA	55	37,3
9	IO.03.1	1.OG	WA	55	38,6
10	IO.03.2	EG	WA	55	37,9
11	IO.03.2	1.OG	WA	55	39,1
12	IO.04	EG	WA	55	46,9
13	IO.04	1.OG	WA	55	47,0
14	IO.05	EG	WA	55	50,6
15	IO.05	1.OG	WA	55	51,2
16	IO.06	EG	WA	55	46,4
17	IO.06	1.OG	WA	55	47,7
18	IO.06	2.OG	WA	55	48,3
19	IO.06	3.OG	WA	55	48,4
20	IO.07	EG	WA	55	41,0
21	IO.07	1.OG	WA	55	42,0
22	IO.07	2.OG	WA	55	42,9

### Spitzenpegel

Um die Einhaltung der Spitzenpegelkriterien gemäß TA Lärm [3] zu prüfen, wurden die erforderlichen Mindestabstände abgeschätzt, die zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel erforderlich sind. Abschirmungen wurden nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Spitzenpegel sind beschleunigte Pkw- und Lkw-Abfahrten und Türen- bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen sowie kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung von Interesse. Die erforderlichen Mindestabstände zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels sind in der Tabelle 6 zusammengestellt.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Im Nachtzeitraum finden keine Anlieferungen statt.

Tab. 2: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm

Vorgang	Schallleistungspegel [dB(A)]	Mindestabstand [m]	
		WA <sup>1)</sup>	
		tags	nachts
Ladegeräusche	120 <sup>2)</sup>	23	230 <sup>4)</sup>

Beschleunigte Lkw-Abfahrt	104,5 <sup>3)</sup>	3	52 <sup>4)</sup>
Türen-/ Kofferraumschließen	99,5 <sup>3)</sup>	< 1	36 <sup>4)</sup>
Beschleunigte Pkw-Abfahrt	92,5 <sup>3)</sup>	< 1	17 <sup>4)</sup>

1) Zulässiger Spitzenpegel (WA): 85 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts

2) Schätzung zur sicheren Seite;

3) Gemäß Parkplatzlärmstudie[6];

4) keine Vorgänge nachts

[...]

### **Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 der Gemeinde Heikendorf will die Fa. Grundvermögen Nord GmbH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenheims und den Bau eines Gebäudes mit Servicewohnungen östlich der Straße Langer Rehm schaffen.

Entsprechend der Forderung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) ist der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung, insbesondere der Erschließung nördlich des geplanten Seniorenheims, nach TA Lärm nachzuweisen.

Als maßgeblicher Lastfall wurde ein Betrieb für Werktage im Tageszeitraum betrachtet, da an Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum keine Anlieferung vorgesehen sind.

Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (nördlich und nordöstliche Wohngebiet) wird im Tagesabschnitt eingehalten.

Hinsichtlich der Spitzenpegel der TA Lärm ist auszusagen, dass diese im vorliegenden Fall im Tageszeitraum zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten werden, so dass dem Spitzenpegelkriterium entsprochen wird.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geplante Betrieb mit der Erschließung nördlich des geplanten Seniorenheims innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 73 mit dem Schutz der benachbarten Bebauung verträglich und somit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. (LAIRM Consult GmbH 2015)

## **7.0 Denkmalschutz**

Durch die vorliegende Planung wurden keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festgestellt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass wer Kulturdenkmal entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe-

schaffenheit. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

## **8.0 Sonstige öffentliche Belange**

### **8.1 Brandschutz**

Für das Gebiet muss eine Löschwassermenge von 1600 Liter pro Minute in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden für eine Löschzeit von zwei Stunden (192 cbm) zur Verfügung stehen. Hierfür werden Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

### **8.2 Abfallentsorgung**

In der Gemeinde Heikendorf gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Restabfallbehälter bis einschl. 240 l Volumen sowie für alle Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass diese Behälter am Tag der Abfuhr am Rand einer mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen sind. Gleiches gilt für Sperrmüll und andere Abfälle, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden. Die Papiertonnen und gelben Säcke werden bis zu 20m von der befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt (Hofplatzentsorgung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 ist ein Befahren des Grundstückes zur Abfallentsorgung nicht geplant. Eine Bereitstellung der jeweiligen Abfallbehälter am „Langen Rehm“ ist sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass die Zuwegung zu den Behältern nicht von PKW o.ä. versperrt wird. Sie müssen auf direktem Wege erreichbar sein.

### **8.3 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des B-Plans Heikendorf Nr. 73 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

## **9.0 Flächenbilanz**

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet 1, Sondergebiet	0,316 ha
Baugebiet 2, allgemeines Wohngebiet	<u>0,565 ha</u>
Summe	<b>0,881 ha</b>

## **10.0 Belange von Natur- und Landschaft**

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, so dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist und auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet wird.

Dennoch sind der gesetzliche Biotopschutz nach § 21 LNatSchG S.-H. und Baumschutz gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Heikendorf sowie der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Biotopstrukturen wurden mittels Biotopbestandsaufnahme im Mai 2014 aufgenommen sowie geprüft, ob wildlebende Pflanzen nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG vorkommen. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in der dem B-Plan als Anlage beigefügten Karte dokumentiert.

### **Gesetzliche geschützte Biotope, hier Knick**

Im Ergebnis der Biotopbestandsaufnahme wurde festgestellt, dass ein 44,0 m langer Knick mit einer Gesamtfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> als gesetzlich geschütztes Biotop vorkommt und infolge der Planungsrealisierung gerodet werden muss. Der Knick ist gehölzbestanden und entsprechend nach Knickkompensationserlass S.-H. im Verhältnis 1:2 zu ersetzen, also ein in der Summe 88,0 m langer Knick in der freien Landschaft neu anzupflanzen. Da dieser Knick auf der zur Verfügung stehenden Fläche des Ökokontos in Heikendorf nicht neu angepflanzt werden kann, sind stattdessen vorzugsweise 2-4 „Gehölzinseln“ mit heimischen Gehölzen und einer Größe von insgesamt 200 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:2) auf den Gemeindeeigenen Flächen (Gemarkung Neuheikendorf, Flur 2, Flurstück 76/2 mit 7.733 m<sup>2</sup> und Flur 3, Flurstück 75/9 mit 5.094 m<sup>2</sup>) anzulegen.

Eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die geplante Knickrodung ist frühzeitig vor Beginn der Erschließung bei der UNB zu beantragen. Die geplante Kompensation auf der Ökokontofläche der Gemeinde ist zeitnah im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

### **Gemeindlicher Baumschutz**

Weiterhin kommen sechs nach Baumschutzsatzung<sup>1</sup> der Gemeinde Heikendorf geschützte Bäume im B-Plangeltungsbereich vor (siehe Abb. 2 und Tab. ), wovon vier (Nr. 3, 4 und 20) zur Fällung vorgesehen werden, da diese sich in Baufenstern oder späteren Erschließungsflächen befinden. Der Ersatz erfolgt im Verhältnis 1:1 gemäß der Baumschutzsatzung. Entlang der Straße „Langer Rehm“ werden acht Baumanpflanzgebote im B-Plan vorgesehen. Drei davon dienen dem o.g. Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung.

Die Bäume 9 und 11 sind nicht zur Fällung vorgesehen. Allerdings werden diese auch nicht als zwingend zu erhalten festgesetzt. Sollte die Absicht deutlich werden, dass diese langfristig doch einmal gefällt werden, greift die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heikendorf. Der Ersatz hierfür kann dann als erfolgt beschieden werden, da zwei der Bäume entlang der Straße „Langer Rehm“ als vorgezogene Ersatzpflanzungen betrachtet werden können. Der Baum Nr. 15 ist dauerhaft zu erhalten. Was bedeutet, dass bei evt. Abgang (z.B. Krankheit/Verkehrssicherheit) an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen, was durch ein Einzelbaumerhaltungsgebot im B-Plan sicher gestellt wird.

---

<sup>1</sup> „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Heikendorf“ (2000)

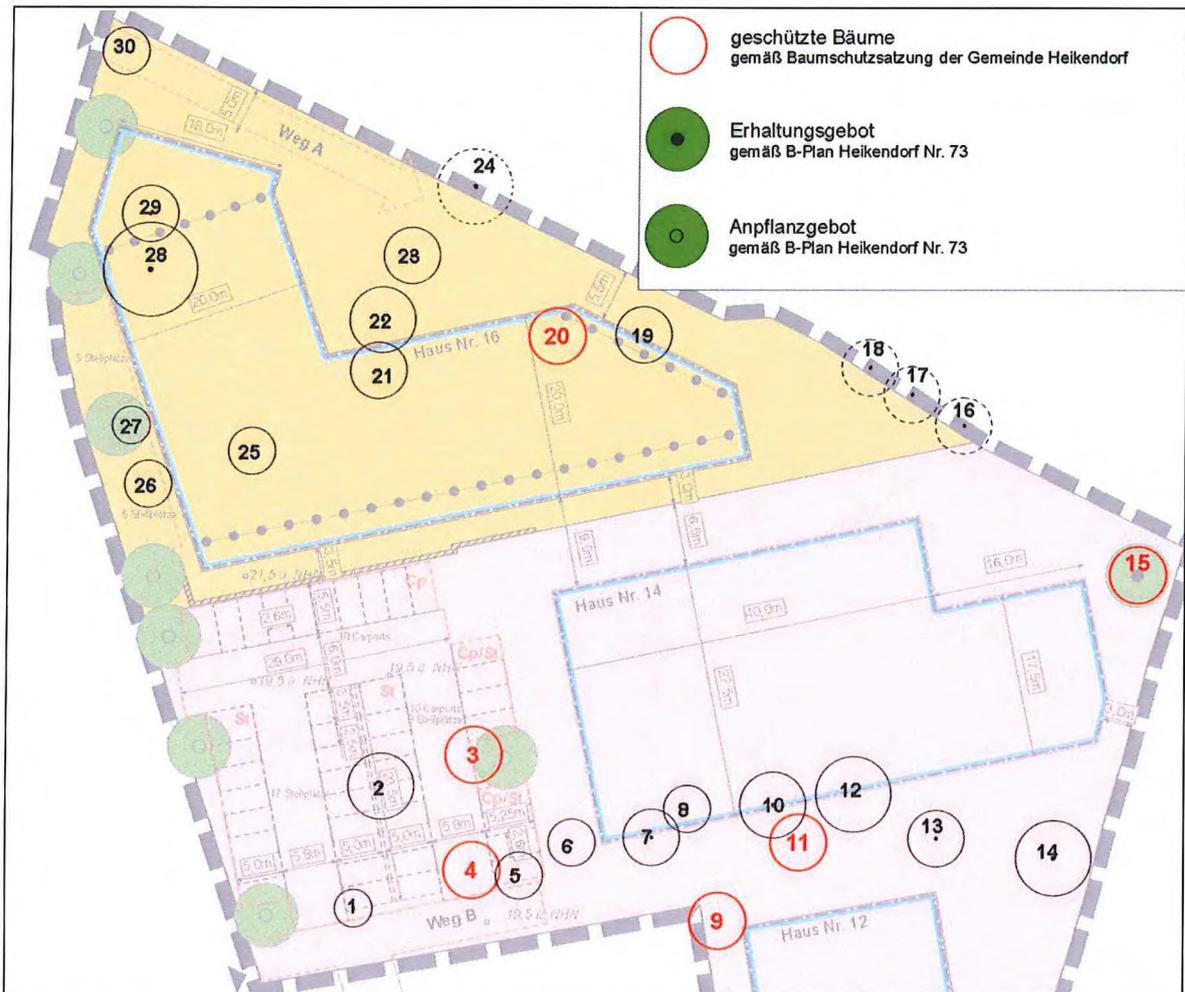


Abb. 2: geschützte Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 73

Hinweis: Die Bäume 16 – 18 und 24 befinden sich auf Nachbargrundstücken. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass diese Bäume erhalten bleiben.

Tab. 3: Baumbestand im Plangebiet Mai 2014

Nummerierung	Baumart	Stammumfang in cm	Anzahl der Ersatzbäume
01	Buche	46	n.g.
02	Kirsche		n.g.
03	Kastanie	117	1
04	Ahorn	85	1
05	Ahorn	72	n.g.
06	Kastanie	73	n.g.
07	Zierkirsche	mehrstämmig mehr als 100	n.g.
08	Apfel		n.g.
09	Esche	94	1
10	Birke	120	n.g.
11	Bergahorn	82	1
12	Weide		n.g.
13	Apfel		n.g.

14	Apfel/Birne		n.g.
15	Esche	134	zu erhalten
16	Tanne	Nachbargrundstück	n.g.
17	Tanne	Nachbargrundstück	n.g.
18	Tanne	Nachbargrundstück	n.g.
19	Kirsche		n.g.
20	Kastanie	83	1
21	Apfel		n.g.
22	Kirsche		n.g.
23	Kirsche		n.g.
24	Kirsche	Nachbargrundstück	n.g.
25	Obst		n.g.
26	Obst		n.g.
27	Eiche	57	n.g.
28	Tanne		n.g.
29	Thuja		n.g.
30	Thuja		n.g.
<b>Summe</b>			<b>6</b>

n.g.: nicht geschützt nach Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heikendorf

### **Besonderer Artenschutz**

Um abzuschätzen, ob artenschutzrechtlich relevante faunistische Arten (§ 44 BNatSchG) von der Planung betroffen sein können, erfolgt eine faunistische Potentialabschätzung. Potentiell können nämlich durch die Gebäudeabbrüche Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen sowie Brutstätten von Gebäudebrütern betroffen sein und weiterhin durch die Gehölzrodungen Sommerquartiere von Fledermäusen sowie Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter.

Eine Übersichtsbegehung für die Potentialeinschätzung wurde am 23.08.2015 durch die Firma GFN mbh durchgeführt. Tiefergehende Untersuchungen, z.B. mit Endoskop, waren nicht Bestandteil der Begehung.

### **Ergebnisse – Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### ***Fledermäuse***

*Die Bäume im Plangebiet haben aufgrund des Alters sowie der Pflegeschnitte wenig Potenzial entsprechende Höhlen auszubilden. Bei der Begehung wurde am östlichen Rand des Plangebietes ein Apfelbaum mit mehreren Höhlen bzw. Höhlenkomplex festgestellt, die potenziell als Fledermausquartier geeignet sind. [...] Das Potenzial ist aufgrund der Struktur (Größe, Spalten) als hoch einzustufen.*



Abb. 3: Höhle in Apfelbaum

#### **Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

*Im Plangebiet besteht aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen sowie artspezifischer Verbreitungsgrenzen kein Potenzial für Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich geschützter Tier- oder Pflanzenarten.*

#### **Europäische Vogelarten**

*In den Gebäuden können typische Gebäudebrüter wie Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz oder Schleiereule vorkommen.*

*Bei der Begehung konnten keine Nester oder Spuren (Kot, Gewölle) festgestellt werden.*

*Gehölze bieten Gebüsch- und Baumbrüter potenziell Brutmöglichkeiten. Im Planungsraum ist mit Arten wie Amsel, Zaunkönig, Dorngrasmücke und Buchfink zu rechnen. Höhlenbrüter sind nur in dem Apfelbaum (s.o.) zu erwarten. Horste wurden bei der Begehung nicht festgestellt.*

#### **Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

##### **Fledermäuse**

*Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse müssen die Baumhöhlen als potenzielle Quartiere im Verhältnis 1 : 5 (LBV 2011) ausgeglichen werden. Beim Apfelbaum sind 2 Höhlen entsprechend mit 10 Ersatzquartieren auszugleichen. Aufgrund der Höhlenstruktur sind komplexere Ersatzquartiere zu wählen. Zu empfehlen sind in diesem Fall Quartiere der Firma Schwegler, z.B. Typ 2FTH [...]. Die Ersatzquartiere müssen auf jeden Fall selbstreinigend sein.*

### **Brutvögel**

*Durch die Baumaßnahme gehen potenziell Brutstätten für Gebäude-, Gehölz- und Höhlenbrüter verloren.*

*Für Gebäudebrüter stehen im Siedlungsbereich ausreichend Brutmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Funktion der Fortpflanzungsstätte bleibt daher im räumlichen Umfeld erhalten. Ein Ausgleich ist artenschutzrechtlich nicht notwendig.*

*Für Gehölzbrüter stehen durch die angrenzenden Gärten sowie dem regulären Ausgleich im Bauleitplanverfahren ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Die Funktion der Fortpflanzungsstätte bleibt daher im räumlichen Umfeld erhalten. Ein Ausgleich ist artenschutzrechtlich nicht notwendig.*

*Durch die Rodung des Apfelbaumes gehen Höhlen als potenzieller Brutplatz verloren. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1 : 2 zu erfolgen. Da davon auszugehen ist, dass an einem Baum der Größe nur eine Höhle besetzt wird, sind als Ausgleich 2 Nistkästen aufzuhängen. (GFN 2015)*

Die erforderliche artenschutzrechtliche Kompensation für Fledermäuse und Brutvögel gemäß Artenschutzbericht ist der UNB nachzuweisen.

## **11.0 Planverfahren**

Am 09.04.2014 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 gefasst. Auf der Sitzung am 01. Juni 2015 wurde im Bau- und Umweltausschuss der Beschluss über den Entwurf (Stand Mai 2015) gefasst, der als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren dient. Auch bei B-Plänen der Innenentwicklung hält es die Gemeinde für wichtig, den Bürgern auch hier frühzeitig eine Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeit bei allen Bauleitplanungen zu geben, so dass auch bei Verfahren nach § 13a BauGB auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 11.06.2015. Parallel dazu führt die Gemeinde eine frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch. Im 3. Quartal 2015 erfolgte die Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Im Ergebnis dieser wurden keine wesentlichen Veränderungen am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 vorgenommen. Auf der Gemeindevertreterversammlung Heikendorfs am 30.09.2015 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Planentwurfsauslegung vom 13.10.2015 bis zum 13.11.2015 und mit Schreiben vom 12.10.2015 wurden die Behörden und TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.02.2016 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Heikendorf, den 08.06.2016

.....  
Alexander Orth  
- Bürgermeister -  
Gemeinde Heikendorf  
Dorfplatz 2  
24226 Heikendorf



Bearbeitung der Planung durch  
Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Christina Gegner/ Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz /  
B.Sc. Jan-Erik Messmer

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel. 040 - 298 120 99 - 10 • Fax: 040 - 298 120 99 - 40

Mail: [plankontor-hamburg@t-online.de](mailto:plankontor-hamburg@t-online.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)