

Bekanntmachung
der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs
der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf
für das Gebiet "östlich der Straße Krischansbarg, südwestlich der Straße Tobringer
und nördlich der Bundesstraße 502" der Gemeinde Heikendorf
nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 29.09.2021 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf für das Gebiet "östlich der Straße Krischansbarg, südwestlich der Straße Tobringer und nördlich der Bundesstraße 502" beschlossen.

Die verfahrensleitenden Beschlüsse wurden auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets in zentraler Lage der Gemeinde zu schaffen.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers mit differenzierten Wohnformen. Geplant sind sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als auch mehrgeschossiger Wohnungsbau.

Ergänzend zur Wohnnutzung werden auch gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen.

Ein weiterer Baustein der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für Senioren sowie die Errichtung des neuen Kreisgymnasiums des Kreises Plön.

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Wohnquartier Krischansbarg" werden im Parallelverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich ist aus dem nachstehend abgedruckten Planauszug ersichtlich.



Der vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf in der Sitzung am 23.03.2026 gebilligte und zur Auslegung und Veröffentlichung beschlossene Entwurf der zur Aufstellung beschlossenen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf für das Gebiet "östlich der Straße Krischansbarg, südwestlich der Straße Tobringer und nördlich der Bundesstraße 502" und der durch den Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf der Begründung dazu können vom

15. April 2026 bis einschließlich 15. Mai 2026

im Internet unter der Adresse www.amt-schrevenborn.de/Gemeinden/Heikendorf/Bauleitplanung „Bauleitplanverfahren Gemeinde Heikendorf“ eingesehen werden und sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Der Digitale Atlas Nord ist das zentrale Landesportal des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB, erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.

Darüber hinaus liegen die genannten Unterlagen vom 15. April 2026 bis einschließlich 15. Mai 2026 in der Amtsverwaltung Schrevenborn in 24226 Heikendorf, Dorfplatz 2, Zimmer 2.19 während der Dienststunden

Montags von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

öffentlich aus. Termine außerhalb der genannten Zeiten können auch unter der Telefonnummer 0431/2409-321 vereinbart werden.

Mit dem Entwurf (Planzeichnung und Begründung) der zur Aufstellung beschlossenen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf für das Gebiet "östlich der Straße Krischansbarg, südwestlich der Straße Tobringer und nördlich der Bundesstraße 502" sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und sonstige Unterlagen verfügbar:

- Umweltbericht (Bestandteil der Begründung)
- Artenschutzbericht
- Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm nach DIN 18005 /16.BImSchV
- Lärmtechnische Untersuchung - Sportanlagenlärm nach 18.BImSchV

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen werden ebenfalls im Internet veröffentlicht und liegen zur Einsichtnahme aus.

Dem **Umweltbericht** (Bestandteil der Begründung) sind folgende Arten umweltbezogener Informationen zu entnehmen:

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.

Bei den Auswirkungen auf Umweltbelange werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Ortsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet.

Die konkreten Bewertungen und wesentlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter im Plangebiet können der Begründung (Umweltbericht) unter Kapitel 7.6 entnommen werden und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Schutzgut Mensch:
In Bezug auf den Menschen ist das planerische Ziel die Schaffung bzw. die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse sowie der Schutz und die positive Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (gem. § 1 (5) BauGB). Das betrifft sowohl die im Umfeld

bereits lebenden Anwohner als auch die künftig dort Wohnenden. Dabei spielen die Faktoren Lärm, Landschaftsbild/Erholung und Klima/Luft eine maßgebliche Rolle.

- Schutzgut Pflanzen:

Die Biotoptypen werden gemäß „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LLUR-SH 2022) erfasst und bezeichnet.

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut Pflanze infolge der geplanten Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Die für eine Bebauung mit Wohnhäusern und Wegen vorgesehenen Bereiche fallen auf Dauer als Lebensraum für Flora und Fauna weg.

Anlage- und betriebsbedingt wird es durch die neuen Bauflächen zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im Geltungsbereich befindlichen ortsbildprägenden Einzelbäume und Knicks kommen, die durch die heranrückende Bebauung hervorgerufen werden. Insgesamt werden 27 Einzelbäume und Überhänger abgängig sein, da diese sich mit der Erschließung im Konflikt befinden.

Bestehende Straßenbäume, landschaftsbildprägende Überhänger und Höhlenbäume mit Habitatsignung werden zum Erhalt festgesetzt. Auch nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume sind vor Schäden im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu schützen. Sollten weitere Entnahmen im Zuge der Arbeiten nötig werden, ist eine Entnahme nur mit schriftlicher Genehmigung der UNB und unter Erfüllung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Bauzeitenregelungen gestattet.

Insgesamt 67.951 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche können im Rahmen der Planung maximal versiegelt werden. Diese Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden mit dem Faktor 0,5 ausgeglichen.

Die im und um den Geltungsbereich befindlichen Knicks sind unterschiedlich betroffen: Die innerhalb der Fläche befindlichen Knicks befinden sich im Konflikt mit der Planung und werden überplant. Entlang des Knicks am Krischansbarg und im Redder sind zudem Durchbrüche geplant.

Die Knicks östlich und westlich des Privatgeländes werden als Knicks entwidmet, bleiben aber als Wallhecken erhalten. Die Knicks am Schulredder sowie am Krischansbarg bleiben erhalten, erfahren aber erhöhten Nutzungsdruck durch die geplante Schule bzw. Wohnbebauung. Die Knicks entlang des Redders werden wieder als Knicks gepflegt, erfahren aber durch die neue Nutzung des Redders als Rad- und Fußweg einen erhöhten Nutzungsdruck.

Ein Teil des linearen Grabens im Geltungsbereich wird durch die Neuanlage eines Knicks als Verlängerung des Redders betroffen sein. Es handelt sich hier um 100 Meter Länge.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist entlang des südöstlichen Randes des Geltungsbereich entlang der Bundesstraße ein Lärmschutz anzulegen. 220 Meter dieser Wand verlaufen durch die Waldfläche. Hier sind 2.200 m² Waldfläche sowie 305 m² Feldgehölz betroffen.

Beim Wald und den Knicks und den ortsbildprägenden handelt es sich um nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Nach Erlass zur Eingriffsregelung“ sind alle gesetzlich geschützten Biotope, in diesem Fall die ortsbildprägenden Einzelbäume, Knicks sowie der Wald Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Eingriffe an diesen Flächen sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreis Plön zulässig.

- Schutzgut Tiere:

Zu dieser Bauleitplanung liegt ein spezieller Artenschutzbericht vor, der auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnissen basiert.

- Schutzgut Boden und Fläche:

Durch Nutzungsänderungen wird es zu einem erhöhten Flächenverbrauch kommen, der mit der Zerstörung der Bodenfunktion einhergeht. Als weitere mögliche Auswirkung ist die Bodenversiegelung zu nennen.

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Energierecht, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (MELUR, 2013) sind diese Eingriffe in geeigneter Form durch Aufwertung von Boden wiederherzustellen.

Die gesamte Baufläche von 83.129 m² wird mit dem Ausgleichsfaktor 0,5 ausgeglichen, da die Bodenfunktionen dort nicht mehr gegeben sein werden. Es werden also 41.565 m² Ausgleich nötig. Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen, da diese vollständig versiegelt werden. Es ergibt sich ein Ausgleich von 25.306 m². Die Lärmschutzmaßnahme wird z.T. auf einer Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angelegt. Diese wird mit dem Faktor 2 ausgeglichen. Es ergeben sich 5.010 m² Ausgleich. Der andere Teil der Maßnahme verläuft auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Hier wird der Faktor 0,3 angesetzt. Es ergeben sich 1.080 m² Ausgleich.

Insgesamt sind damit ca. 72.961 m² Bodenfläche im Sinne des Naturschutzes aufzuwerten oder zu entsiegeln. Vorrangig sind Flächen zu entsiegeln oder intensiv genutzte Flächen in extensiv genutzte Biotopflächen umzuwandeln. Wald und Feldgehölz sind als solche Wiederherzustellen.

Die 2505 m² auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden durch die Neuanlage eines Gehölzes mit einer Größe von 5010 m² im gleichen Naturraum erbracht. Die genaue Verortung des Waldersatzes durch Aufforstung steht noch aus und wird bis zum Satzungsbeschluss mitgeteilt.

- Schutzgut Wasser

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Ziel der Planung ist es, die schadlose Ableitung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen und technischen Anforderungen sicherzustellen.

Dem erhöhten oberirdischen Abfluss durch Versiegelung wird durch eine Verbesserung der Wasserretention entgegengewirkt. Hierzu wird auf den Grundstücken eine dezentrale Regenwasserrückhaltung durch Gründächer sowie Bewässerung durch Regenwasser geplant. Außerdem werden nicht bebaute Flächen ebenfalls begrünt, um eine erhöhte Verdunstung zu erreichen.

Es werden südlich und nördlich des Redders Staumulden zur weiteren Niederschlagsretention angelegt. Zu diesem Zweck müssen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen hergestellt werden.

- Schutzgut Klima/Luft:

Aufgrund des derzeit vorhandenen Vegetationsbestandes im Geltungsbereich ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen. Die Ortsrandlage und der durch die Nähe zur Ostsee oft vorhandene Wind bewirkt einen hohen Luftaustausch im Gebiet.

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut Klima/Luft durch die zusätzlich geplanten Bebauungen und Versiegelungen beeinträchtigt. Deren Auswirkungen sind eine Verringerung der Verdunstungsflächen und eine vermehrte Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen. Das bewirkt eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Zu erwarten sind auch erhöhte Emissionen von Klimagasen sowie Stickoxiden und Feinstaub durch induzierten Anliegerverkehr auf den umgrenzenden Bestandsstraßen sowie innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der klimatischen und geografischen Lage sind die Auswirkungen auf das Klima vernachlässigbar.

- Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild:

Das jetzt vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Da es sich um eine Wohnbebauung mit entsprechender Grundflächenzahl handelt, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild unvermeidlich sein. Ein Teil der Knicks bleibt bestehen, ein Teil muss für die Bebauung entnommen werden. Durch bestehende Knicks werden Durchbrüche für Fußwege angelegt. Dabei werden entsprechende Schutzabstände eingehalten.

- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
Die überplante Fläche überschneidet sich teilweise mit einem archäologischen Interessengebiet.
Die befindlichen Knicks und der Redder sind Elemente der historischen Kulturlandschaft.
Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor, werden ebenfalls im Internet veröffentlicht und liegen zur Einsichtnahme aus.

- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.08.2025 über die Erstellung einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und zu den Knicks.
- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 28.08.2025 zum Schmutz- und Niederschlagswasser und zur Nutzung von Geothermie.
- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 28.08.2025 zur Funktionsfähigkeit des Bodens.
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung Schleswig-Holstein, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 24.07.2025 zur Waldfeststellung und zum Waldabstand.
- AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein vom 28.08.2025 zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Ferner wird in dem genannten Zeitraum die durch den Bau- und Umweltausschuss am 23.03.2026 beschlossene Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Internet veröffentlicht und liegt zur Einsichtnahme aus.

Weiterhin kann als umweltbezogene Unterlage der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf in der Amtsverwaltung Schrevenborn, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf, Zimmer 2.19 eingesehen werden (extra Ordner).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die im Bebauungsplanentwurf verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften und DIN-Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung), können ebenfalls eingesehen werden.

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen: Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Sie sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@amt-schrevenborn.de oder an anja.boettcher@amt-schrevenborn.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder während der Dienststunden oder nach telefonischer Terminvereinbarung zur Niederschrift abgegeben werden.

Kindern und Jugendlichen ist gleichermaßen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen anzubringen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die zur Aufstellung beschlossene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf für das Gebiet "östlich der Straße Krischansberg, südwestlich der Straße Tobringer und nördlich der Bundesstraße 502" gemäß § 4a Absatz 5 Satz 1 BauGB unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben

abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten“ bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO), das mit ausliegt.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Termine für die Einstellung ins Internet sowie für die öffentliche Auslegung werden hiermit bekanntgemacht.

Heikendorf, den 24.03.2026
Amt Schrevenborn
Die Amtsdirektorin
im Auftrag
gez. Böttcher