

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

der Gemeinde Heikendorf / Kreis Plön

für das Gebiet „Korügen-West / zwischen Zubringer Nord,  
Wanderweg und Korügen“



## **1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens**

### **1.1. Ziel der Planaufstellung**

Das seit 1958 bestehende Familienunternehmen Hans Barra – Straßen und Tiefbau befindet sich im Gewerbegebiet Korügen-West. Für einen weiterhin wirtschaftlichen Betrieb benötigt das Unternehmen einen Lagerplatz, welcher auf dem jetzigen Unternehmensstandort nicht realisierbar ist, da keine ausreichenden Flächen vorhanden sind. Für eine Lagernutzung geeignete oder verfügbare Flächen innerhalb der Gewerbegebiete der Gemeinde sind ebenfalls nicht verfügbar.

Nordwestlich des Betriebsstandortes des Unternehmens befindet sich eine Fläche im Eigentum des genannten Gewerbetreibenden, der dort bereits einen Lagerplatz unterhält. Da die Fläche jedoch derzeit nach § 35 BauGB beurteilt wird, ist die Unterhaltung des Lagerplatzes nach der bislang bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigungsfähig.

Um dem Betrieb eine Erweiterung bzw. eine Nutzung dieser Fläche zu ermöglichen und den wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens auch in Zukunft zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, der Fläche eine andere Nutzung zuzuweisen und eine Lagernutzung im vertraglichen Rahmen zu ermöglichen.

In Heikendorf besteht generell eine Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen. So war die vorliegende Fläche bereits Bestandteil einer Prüfung von Standorten für eine mögliche gewerbliche Entwicklung, die die Gemeinde grundsätzlich anstrebt. Die vorliegende Fläche wurde seinerzeit als geeignet für ein einzelnes Nachverdichtungsvorhaben ohne zusätzliche Erschließung eingeordnet, aber nicht als planerischer Beitrag zum örtlichen Gewerbeflächenangebot gesehen. Es wurde auf örtliche Restriktionen wie z.B. dem einzuhaltenden Waldabstand hingewiesen, der die Nutzung der Fläche wesentlich einschränkt, sowie auf die Lage im Biotopverbund hingewiesen.

Insgesamt wurde die Fläche seinerzeit auch auf Grund der unempfindlichen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung als bedingt geeignet für ein kleinteiliges gewerbliches Angebot eingestuft.

Nach heutigem Kenntnisstand führt die Lage innerhalb der Schutzabstandszone zur Verteidigungsanlage Jägersberg ebenfalls zu Einschränkungen der Flächennutzung, da im nördlichen Flächenanteil des Gebietes z.B. Büronutzungen, Aufenthaltsräume oder vergleichbare Einrichtungen generell unzulässig sind.

Da sich ausreichend dimensionierte Leitungen für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erst in einiger Entfernung in der Straße Korügen befinden, wäre die Erschließung eines konventionellen Gewerbegebietes zudem mit höheren Aufwendungen verbunden.

Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Fläche wäre sie -wie es der konkrete Planungsanlass auch verfolgt- für eine zugeordnete Nutzung wie z.B. die beabsichtigte Lagernutzung geeignet. Daher soll sie für diesen Zweck, auch losgelöst vom konkreten Vorhaben, für diese Nutzung ausgewiesen werden, um ein entsprechendes Flächenangebot ggf. auch für andere Gewerbetreibende aus den bestehenden Gewerbegebieten bereitzustellen.

Auch aus diesem Grund wird auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet, wie es vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens denkbar und möglich wäre.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4 sollen den o.g. Zielsetzungen folgend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung und die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche als Lagerfläche geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen die Flächen, die nicht für einen gewerblichen Bedarf geeignet sind, als Grün- und Freiflächen gesichert und im Sinne der Ziele des Biotopverbundes aufgewertet werden.

Im Rahmen der Umwidmung dieses Gebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Die Aufstellung der 5. Änderung des F-Planes erfolgt dementsprechend im Parallelverfahren.

## 1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4 wurde am 09.12.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 14.03. bis 28.04.2017 durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 22.01.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.07.2018 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung ist.

In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf (zuletzt geändert 2013) stellt das Plangebiet in drei Teilen dar. Angrenzend an die Stichstraße wird der nordöstliche Teil als mesophiles Grünland, frischer bis feuchter Standort und als ökologisch hochwertiger Bereich dargestellt. Des Weiteren erfasst der Plan auf der Grenze zur Straßenverkehrsfläche eine Feldhecke, mit typischer Gehölzvegetation. Die mittig liegende Teilfläche wird als Sport und Erholungsanlage dargestellt. Der südwestliche Bereich weist sonstige Laubholzbestände aus. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt das Plangebiet zudem als Bestandteil eines Biotopverbundsystemes dar.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

### 2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 1.975,0 m<sup>2</sup> für den Bereich des geplanten Sondergebietes. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von 1.373,0 m<sup>2</sup> für die Beseitigung von artenreichem Wertgrünland in gleicher Flächengröße. Damit ergibt sich ein Gesamtausgleichserfordernis von 3.348,0 m<sup>2</sup>.

Die Kompensationsmaßnahmen werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes können in den geplanten Maßnahmenflächen Ausgleichsflächen in einer Größe von 2.118,00 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die verbleibenden 1.230,0 m<sup>2</sup> werden auf einer externen Fläche, einem Teilbereich des Flurstückes 12/10, in unmittelbarer räumlicher

Nähe zum Plangebiet erbracht. Ein Teil des Knickausgleiches wird zudem im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 umgesetzt.

Im Umfeld der externen Ausgleichsfläche sind an den in der Kartendarstellung des externen Ausgleichs dargestellten Standorten (Anlage zum Umweltbericht) insgesamt 176 m Knick neu anzulegen.

Mit der Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Eingriffe vollständig kompensiert werden.

„Der nordöstliche Teil des Grünlandes ist artenreich und ist nach den aufgenommenen Pflanzenarten (2009) gemäß dem neuen Biotoptypenschlüssel (2016) ein geschützter Biotop. Um den aktuellen Schutzstatus allerdings genau festzustellen, ist eine Aufnahme während des Vegetationszeitraums im Frühjahr notwendig.

Der Hundeübungsplatz ist weniger artenreich und kann als mittelwertig eingestuft werden. Aufgrund einer Artzusammensetzung mit unterschiedlichen Beeren- und Fruchtttragenden Gehölzen sind die Knicks in ihrer Habitatfunktion für daran orientierte Tiere hochwertig.

Auch stellen die beiden Knicks eine wichtige Verbundfunktion vom Waldbestand im Nordwesten des Plangebietes zum Wald nördlich des Haffkamper Weges dar. Der Waldabschnitt im Plangebiet ist als FFH- Lebensraumtyp hoch eingestuft.

Ein Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten, die sich zumindest zeitweise auch im Plangebiet aufhalten, ist anzunehmen. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) können daher nicht ausgeschlossen werden:

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ sowie das „Störungsverbot“ werden in Bezug auf Brutvögel erfüllt. Zur Vermeidung muss eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober (BNatSchG §39 Abs.5(2)) für Gehölzentnahmen eingehalten werden.

Das Grünland weist für Fledermäuse eine Funktion als Nahrungshabitat auf. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist allerdings nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich Teil einer Gehölz- und strukturreichen Ortrandlage ist, sodass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Altbäume im Plangebiet werden nicht entfernt. Verbotstatbestände können folglich ausgeschlossen werden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, was zu Verbotstatbeständen führen kann. Eine daraus resultierende Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist jedoch nicht anzunehmen. Bodenarbeiten in der Reproduktionszeit zwischen 15. März und 15. August sind zu unterlassen.“

Die vorliegende Planung widerspricht in Teilen den Zielen des Landschaftsplanes. Der Umweltbericht trifft zu den Abweichungen folgende Aussagen:

„Unter landschaftsplanerisch-fachlichen Gesichtspunkten spricht für die geänderte Verwendung der Fläche, dass sich in südlicher Richtung angrenzend der gemeindliche Betriebs- Bauhof mit ähnlicher Nutzung befindet. Da die Fläche bereits unregelmäßig als Lagerfläche genutzt wird, ist eine gewisse Vorbelastung gegeben, sodass andernorts die Eingriffe höher ausfallen würden. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Sondergebiet „Lagerfläche“ bietet somit die Möglichkeit nun eine eindeutige Grenzlinie zwischen Lager und rückwärtiger Naturfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes festzulegen und die unregelmäßige Zwischennutzungsphase zu beenden.“

Die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche generiert temporär zusätzlichen Verkehr. Der dadurch entstehende Lärm wird jedoch hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen als unkritisch bewertet.

Die Fläche des Plangebietes selbst und die dort geplanten Nutzungen weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Lärmbeeinträchtigungen aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen auf.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

#### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken geäußert worden.

#### **3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Landesplanung regte an, die Umstellung auf ein vorhabenbezogenes Verfahren zu prüfen. Aufgrund der größeren Flexibilität auf etwaige Änderungen zu reagieren und um die Lagernutzung ggf. auch für andere Betriebe zu ermöglichen, wurde an der Angebotsplanung festgehalten.

Der Kreis regte an, die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet zu überprüfen, da gegebenenfalls die Festsetzung als Gewerbegebiet möglich sei. Ansonsten regte der Kreis an, ggf. die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Aufgrund der angestrebten, speziellen und ausschließlichen Nutzung als Lagerfläche, erhält das Gebiet ein „eigenes Gesicht“ und unterscheidet sich deutlich von einem Gewerbegebiet. Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung wurde seitens der Gemeinde nicht für notwendig erachtet. Daher wurde an der Festsetzung festgehalten.

Der Hinweis, die örtlichen Bauvorschriften genauer zu begründen wurde beachtet. Die Ausführungen in der Begründung wurden ergänzt.

Die Brandschutzstelle des Kreises wies auf die Vorgaben zur Löschwasserversorgung hin. Der Hinweis wurde beachtet und in die Begründung übernommen.

Der öffentlich rechtliche Entsorgungsträger wies auf Vorgaben zur Abfallbeseitigung hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und Befreiungen für Eingriffe in geschützte Biotope zu beantragen. Des Weiteren wies sie darauf hin, dass Ausgleichsflächen nur anrechenbar seien, wenn sich darauf eine Aufwertung des Naturhaushaltes erzielen lasse. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte im weiteren Verfahren. Auf die Pflicht der Beantragung der beschriebenen Eingriffe wurde in der Begründung hingewiesen.

Der Hinweis der Denkmalpflege des Kreises, das Archäologische Landesamt zu beteiligen, wurde beachtet.

Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes auf das DSchG wurde zur Kenntnis genommen. Sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung wurde auf den Sachverhalt hingewiesen.

Der Hinweis des Landeskriminalamtes auf mögliche Kampfmittel wird in der Ausführungsplanung beachtet. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen und auf der Planzeichnung ergänzt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr wies darauf hin, Aufgrund der Schutzabstandszone, eine ausschließliche Nutzung ohne Büro, Aufenthaltsräume oder ähnliches zu reglementieren. Der Hinweis wurde beachtet. Angesprochene Nutzungen waren nicht Bestandteil der Planung.

Die Handwerkskammer Lübeck wies darauf hin, dass sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, ein sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet werde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wurde nicht erwartet.

Die Stadtwerke Kiel wiesen auf Abstandsvorgaben zu vorhandenen Versorgungsanlagen hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, dass Regenwasser und Schmutzwasser begrenzt, erst in das Kanalnetz in der Straße Korügen möglich sei. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Einleitung wurde nicht vorgesehen, da Regenwasser vor Ort versickert werden soll und Schmutzwasser nicht anfällt.

### 3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung sind keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

### 3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Von Seiten der unteren Wasserbehörde wurden keine Bedenken vorgebracht, solange keine Wassergefährdenden Stoffe auf dem Gelände gelagert würden. Die Stellungnahme wurde beachtet. Wassergefährdende Stoffe wurden bereits in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, die externen Ausgleichsflächen nach Abschluss des Verfahrens einzumessen und angemessen abzuzäunen. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Des Weiteren wies die UNB auf Unklarheiten in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf den Rückbau versiegelter Flächen hin. Es sei nicht zu erkennen, welche versiegelten Flächen zurückgebaut werden sollten und ob diese rechtmäßig errichtet und somit ausgleichsfähig seien. Der Sachverhalt wurde erläutert, von einer rechtmäßigen Errichtung dieser Bebauung wurde ausgegangen. Eine Änderung der Bilanzierung wurde nicht erforderlich.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass der Knickausgleich nicht vollständig gesichert sei, da die Knickneuanlage C nicht realisiert werden könne, da dieser Bereich bereits im B-Plan Korügen West als Schutzgrün festgesetzt sei. Der Hinweise wurden beachtet. Anstelle der Knickneuanlage C wurde der Ausgleich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 vorgesehen. Die Anlage zum Umweltbericht wurde entsprechend geändert.

Der ebenso von der UNB vorgebrachte Hinweis auf die grundbuchliche Absicherung der Ausgleichsflächen und die Pflicht zur Vorlage bei der UNB wurde in die Begründung übernommen.

Die Gemeindewerke Heikendorf baten um Korrektur einer Passage in Kapitel 9.2. der Begründung. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Die BUND-Ortsgruppe Heikendorf wies darauf hin, dass mit der bereits stattfindenden Lagerung vollendete Tatsachen geschaffen wurden, welche den Zielen des Landschaftsplanes entgegenliefen. Es wurde außerdem das Vorkommen seltener Pflanzen und Tieren auf der Fläche vermutet. Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht abgearbeitet. Im Ergebnis wurde davon ausgegangen, dass keine geschützten Arten beeinträchtigt werden.

Weiter wies der BUND darauf hin, für die Neuanlage der Knicks, Standortgerechte Pflanzen zu verwänden. Durch eine Pflanzliste sowie einschlägige Vorgaben wurde eine Knicktypische Bepflanzung sichergestellt.

Der BUND stellte fest, dass die Vorgaben des Landschaftsplanes Stück für Stück verworfen würden. Die Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes wurden im Umweltbericht begründet. Des Weiteren wurde neben der Flächeninanspruchnahme durch die Lagernutzung auch Übergangsbereiche zum Wald aufgewertet und für den Naturschutz gesichert.

## 4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedlich Ausdehnungen und Stellungen des Baufeldes innerhalb des Gebietes sowie verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. So wurde z.B. zunächst eine weitergehende Ausnutzung der nordöstlich gelegenen Grünfläche angestrebt. Dies wurde auf Grund des erheblichen Eingriffs in das vorhandene Wertgrünland und dem damit einhergehenden erheblichen Ausgleichserfordernis jedoch verworfen.

Aufgestellt: Kiel, den 15.11.2018



**G U N T R A M     B L A N K**

■ ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
■ BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
■ TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
■ E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de