

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 81

der Gemeinde Heikendorf / Kreis Plön

für das Gebiet „Nördlich der Straße Schulredder und östlich der Straße Krischansbarg (Eckbereich Schulredder / Krischansbarg)“



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heikendorf ist als Stadtrandkern I. Ordnung ein Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Schöneberg. Die Stadtrandkerne sollen durch eine vorrausschauende Angebotsplanung der zukünftigen Entwicklung durch das Bereitstellen von Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie entsprechenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Mit den in der jüngeren Vergangenheit erfolgten, den aktuell noch erfolgenden sowie den in näherer Zukunft geplanten wohnbaulichen Entwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde geht auch ein höherer Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Betreuungseinrichtungen für Kinder einher. Auf Grundlage aktueller Prognosen zu den künftigen Betreuungsbedarfen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den Neubau einer zusätzlichen gemeindlichen Kindertagesstätte mit vier Betreuungsgruppen sowie der Option einer Erweiterung auf sechs Gruppen anzustreben.

Im Zuge der Vorplanung wurden nach einer entsprechenden Vorauswahl insgesamt sechs Standorte auf ihre Eignung hin näher untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass - nachdem zunächst ein anderer Standort favorisiert und verfolgt wurde- eine als zusätzlicher Standort betrachtete Fläche östlich der Straße Krischansbarg und südlich des bestehenden Kleingartenanlage die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung der geplanten Einrichtung insbesondere hinsichtlich der Lage in Zuordnung zu geplanten Wohngebieten sowie der zentralen Ortslage mit weiteren Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Sportanlagen) bietet.

Es stellte sich jedoch in der frühzeitigen Beteiligung heraus, dass die favorisierte Fläche nur mit großem Aufwand an die technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden kann. Aufgrund dessen wurde der Standort der geplanten Ansiedlung um ca. 300 m in Richtung Süden verschoben. Die Vorteile des alten Standortes hinsichtlich der Lage in Zuordnung zu geplanten Wohngebieten sowie der zentralen Ortslage mit weiteren Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Sportanlagen) bleiben somit erhalten und eine Anbindung der technischen Infrastruktur wie beispielsweise Trinkwasserleitung und Schmutz- / Regenwasserkanalisation ist über die Straße Schulredder möglich. Weitergehende Aussagen zur Standortwahl können dem Kapitel Alternativenprüfung dieser Begründung entnommen werden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von der Gemeinde erworben wird.

Für den ursprünglich angedachten Standort hat die Gemeinde verschiedene Architekturentwürfe entwickeln lassen und sich für das mit der vorliegenden Planung umzusetzende Hochbaukonzept entschieden, dass sich auch gut auf die jetzt vorgesehene Fläche übertragen lässt. Das Konzept wird im entsprechenden Kapitel dieser Begründung weitergehend erläutert.

Da sich die für eine bauliche Nutzung beabsichtigte Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist die gewünschte Nutzung derzeit nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 81 erforderlich.

Die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, da die Fläche bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist und sich der Standort einer Kindertagesstätte trotz anderer Zweckbestimmung (Schule und Sport) als sozialer Einrichtung aus dieser Darstellung entwickeln lässt. Im Zuge der Aufstellung einer später ins Verfahren gehenden F-Planänderung für angrenzende Bereiche wird die Fläche mit aufgenommen und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“ ausgewiesen werden.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 81 wurde am 21.02.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2018.

Beide Beteiligungsschritte erfolgten zum bis dahin vorgesehenen Standort nördlich des jetzigen Plangeltungsbereiches. Da der nunmehr vorgesehene Standort sich in relativer räumlicher Nähe zum bislang geplanten Standort befindet und die für die Planung wesentlichen Informationen und Aussagen auch für den jetzigen Standort gelten, wurde auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) BauGB 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 15.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zum B-Plan Nr. 81 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2019 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 12 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 Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist gemeinsam mit der Aufstellung des F-Planes erarbeitet worden. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet in der Planungskarte als Acker- und Gartenbaubiotop dar. Weiter ist es als Sportplatz gekennzeichnet. Entlang der Straße Krischansbarg wird ein potentieller Reitweg dargestellt, welcher an den bereits vorhandenen Reitweg südlich des Plangebietes auf dem Schulredder anschließt. Die vorliegende Planung entspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes. Da der gleichzeitig aufgestellte F-Plan jedoch schon eine Gemeinbedarfsnutzung vorsieht ist diese Abweichung als vertretbar anzusehen.

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 insgesamt 2.050,00 m².

Zugunsten der geplanten Zufahrt müssen 10,0 m Knick entfernt und im Verhältnis 2 : 1 ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Der Ausgleich erfolgt dementsprechend extern.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von 2.050 Ökopunkten und 20,0 m Knick aus dem gemeindlichen Ökokonto.

„Im Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung auf Basis einer Begehung am 10.12.2018 durchgeführt. Hierbei wurden geschützte Biotope mit erfasst und abgegrenzt. Alle erfassten Biotoptypen sind in Form einer Auszugsliste aus der Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein (LLUR 2018) in Tabelle 1 aufgeführt sowie der Bestandskarte zu entnehmen.

Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft ein hoch aufgewachsener Knick. Ein weiterer am Südrand wird hier durch entsprechende Strukturen auf der Südseite eines Weges zu einem ebenfalls hoch aufgewachsenen Redder ergänzt. An der Krümmung der Straße Krischansberg mit Abzweig zu dem Redder sowie einem Reiterhof befindet sich im unmittelbaren Anschluss westlich an den Knickverlauf ein mit Baumbestand aus u.a. Wildkirschen, Feld- und Spitzahorn, Pappeln sowie Haselnuss hoch aufgewachsener Gehölzbestand.

Der durch die Planung betroffene Kernbereich des Plangebietes weist als Ackerland keine biologische Vielfalt auf und bietet nur wenigen Tierarten Lebensraum. Umso wertvoller ist jedoch die umgebende Knickstruktur.

Somit ist die wesentliche bzw. dauerhafte Vegetationsbedeckung auf die Randbereiche beschränkt.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist die Flora artenarm und beschränkt sich auf die Randbereiche mit den Knicks.

Fledermäuse (nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG ‚FFH-Richtlinie‘ streng geschützt) sind in Astnischen und Hohlräumen an Altbäumen und der Knicks nicht auszuschließen. Es konnte jedoch noch kein Nachweis für die Nutzung von Quartieren innerhalb des Plangebietes erfolgen. Jedoch ist davon auszugehen, dass einzelne Bäume als Tagesverstecke dienen könnten. Der Nutzungszeitraum für diese ist von Mai bis August angesetzt (LBV 2011). Das Plangebiet hätte für Fledermäuse vornehmlich eine Funktion als Nahrungshabitat und eine Leitfunktion (Knicks als Fledermaus-Flugstraßen). Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt, sie wären aber vom Bauvorhaben kaum betroffen.

Bisher wurden im Plangebiet noch keine streng geschützten Vogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke (etwa als Nahrungsgast) festgestellt.

Es wurde keine streng geschützten Amphibienarten nachgewiesen; im Plangebiet befinden sich keine Laichgewässer oder andere für Amphibien oder Reptilien besonders geeignete Habitats. Für Reptilienarten bestehen gleichfalls keine besonderen trockene und besonnte Habitats.

Die an der Grenze des Plangebiets liegenden Knicks und die Großbäume bieten einer Vielzahl an Vogelarten Lebensraum und Brutmöglichkeiten. Alle Arten sind als europäische Vogelarten gemäß BNatSchG besonders geschützt.

In Folge der Umsetzung des B-Plans können in Einzelfällen Beeinträchtigungen für bestimmte Arten entstehen, jedoch bleiben die geschützten Biotope als Lebensräume erhalten. Die derzeitige Ackerfläche wird nur für bestimmte, an diesen Biotoptyp angepasste Tierartenvorkommen entwertet. Für angrenzende Lebensräume entstehen nur bedingte Störungen aus der geplanten Nutzung als Kita.

Neben den bereits angeführten Fledermäusen, ist davon auszugehen, dass Kleinsäuger wie Marder und Igel besonders am Rand des Plangebiets im Übergang zu dem Gehölzbestand an der Straßenbiegung sowie zum Redder im Süden geeignete Strukturen vorfinden, sodass von einem Vorkommen auszugehen ist.

Die Randbereiche mit Gehölzbestand stellen für verschiedenste Säugetierarten ein wertvolles Biotop dar. Neben den genannten Fledermäusen ist von keinem Vorkommen weiterer geschützter Säugetierarten auszugehen.

Die das Plangebiet eingrenzenden naturnahen Gehölze und Baumbestände bleiben bis auf die neue Durchfahrt erhalten und können unterschiedlichen Tieren, insbesondere Vögeln, weiterhin als Lebensstätten dienen. An der westlichen Seite soll der Knick durchbrochen werden. Hierfür müssen keine Überhänger entfernt werden. Auf Höhe des Durchbruchs wächst vor allem niedrige Brombeere (keine typische Knickvegetation).

Die Umwandlung der bisherigen Landwirtschaftsfläche in ein Baugebiet führt für Greifvögel und andere, an offene Agrarflächen angepasste Arten wie Feldlerchen zu einer Einschränkung der Jagdreviere, ebenso für Fledermäuse.

Im Plangebiet gibt es keine Kleingewässer, sodass Amphibien nicht betroffen sind.“

Weitergehende Aussagen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf das Plangebiet einwirkende und ggf. zu beachtende Immissionen sind der Sportlärm von den westlich des Plangebietes befindlichen Sportanlagen sowie der Verkehrslärm von der B 502, die östlich des Plangebietes verläuft.

Der Abstand zur B 502 als überörtlicher Hauptverkehrsachse ist mit ca. 250,0 m ausreichend groß, so dass von dort keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Der Abstand zu den Sportanlagen, die hinsichtlich ihrer Nutzung auch den Schutzanspruch der weiter westlich angrenzenden Wohngebiete zu beachten haben, wird als ausreichend groß angesehen.

Bei einem Kindergarten handelt es sich zudem um eine im Vergleich zu Wohnnutzungen weniger schutzbedürftige Nutzung.

Im Hinblick auf die nördlich des Plangebietes vorgesehene Wohnbebauung sind keine Konflikte zu erwarten. Die Errichtung eines Kindergartens innerhalb eines Wohngebietes oder im unmittelbaren Anschluss daran ist allgemein zulässig ist und die damit einhergehenden Lärmemissionen sind hinzunehmen.

Im Hinblick auf die östlich des Plangebietes vorgesehene Gewerbenutzung wird im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens B-Plan Nr. 76 ein Schallgutachten angefertigt. Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der vorgesehene Standort des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 76) von der Kreisplanung in einer Prüfung alternativer Standorte als gut geeignet angesehen wurde. Im Hinblick auf die im westlichen Anschluss durch den bestehenden F-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen wurde der Schutz dieser Wohnnutzungen durch Gewerbelärm angemerkt.

Die 3. Änderung des F-Planes trifft eine veränderte, auf die gewerbliche Entwicklung abgestellte Abgrenzung der Wohnbaufläche und sieht einen breiteren Grünpuffer vor, der im Zuge der dortigen Planung noch zu konkretisieren ist.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden wird eine Gliederung der Gewerbeflächen sowie ggf. Kontingentierung von Schallemissionen festgesetzt. Die Nutzung des Kindergartens wird dabei berücksichtigt.

Die Kontingentierung der Lärmemissionen des geplanten GE-Gebietes wird auch schon auf Grund bereits vorhandener Wohnnutzungen im Außenbereich erforderlich, die teilweise dichter an die geplante GE-Fläche heranrücken, als der geplante Kindergarten.

Maßgebend für die Kontingentierung der Lärmemissionen im Gewerbegebiet sind hier insofern die bereits vorhandenen sowie die geplanten Wohnnutzungen und dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnnutzungen einen höheren Schutzanspruch haben als ein Kindergartenstandort

Eine schalltechnische Stellungnahme der Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster findet sich in der Begründung.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten zum bis dahin vorgesehenen Standort nördlich des jetzigen Plangeltungsbereiches. Da der nunmehr vorgesehene Standort sich in relativer räumlicher Nähe zum bislang geplanten Standort befindet und die für die Planung wesentlichen Informationen und Aussagen auch für den jetzigen Standort gelten, wurde auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

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

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Kreisplanung bat um Konkretisierung der Gebietsangabe und um die Ergänzung der Begründung hinsichtlich möglicher Konflikte zwischen geplantem Gewerbegebiet und dem Kindergarten.

- Die Gebietsangabe wurde konkretisiert und die Begründung um Ausführungen zur Vereinbarkeit zwischen Gewerbegebiet und Kindergarten ergänzt.

Die untere Wasserbehörde gab Hinweise zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers.

- Die Begründung wurde um die Ausführungen ergänzt.

Die Abteilung Straßenbau des Kreises wies darauf hin, Mindestsichtfelder im Einmündungsbereich auszuweisen.

- Die Planzeichnung wurde um die entsprechenden Sichtdreiecke ergänzt und diese in den textlichen Festsetzungen als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt.

Der Denkmalschutz des Kreises wies auf die Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt hin.

- Eine Abstimmung ist erfolgt.

Das Landeskriminalamt wies darauf hin, dass eine Kampfmitteluntersuchung auf der Fläche erfolgen müsse.

- Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung und in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommen.

Das Archäologische Landesamt wies darauf hin, dass sich das Gebiet zum Teil in einem archäologischen Interessengebiet befände.

- Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung und in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommen.

Die Gemeindewerke Heikendorf wiesen darauf hin, dass eine technisch und wirtschaftlich tragbare Trinkwasserversorgung ungewiss sei.

- Aufgrund der schwierigen technischen Erschließung wurde der Plangeltungsbereich um ca. 300 m in Richtung Süden verschoben.

Die Handwerkskammer wies auf einen sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben hin.

- Durch die Planung wurden keine Handwerksbetriebe beeinträchtigt.

Die Deutsche Telekom gab Hinweise zur technischen Infrastruktur.

- Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Der Abwasserzweckverband gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

- Die Hinweise wurden für das neue Plangebiet beachtet. Eine weitere Abstimmung erfolgte im weiteren Verfahren.

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

Die Kreisplanung wies erneut darauf hin, die Begründung inhaltlich zum vermeintlichen Nutzungskonflikt zwischen Gewerbegebiet und Kindergarten zu ergänzen.

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Konfliktbewältigung zwischen Geweбенutzung und Kindergarten ergänzt und die Aussagen aus einer schalltechnischen Stellungnahme aufgenommen.

Die UNB wies auf die notwendige Beantragung des Knickdurchbruches vor Beginn der Bauarbeiten hin.

➤Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die untere Wasserbehörde gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserableitung, der vorbeugende Brandschutz zur Löschwasserversorgung.

➤Die Hinweise wurden ergänzend in die Begründung übernommen.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wies darauf hin, Beeinträchtigungen der Schifffahrt auszuschließen.

➤Ein Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Abwasserzweckverband machte darauf aufmerksam, dass das Kanalnetz für Schmutzwasser höher als das Plangebiet liege. Des Weiteren wies der Verband darauf hin, dass eine Ableitung des Regenwassers zwar vorerst über einen offenen Graben erfolgen könne, im Zuge der angrenzenden Bauleitplanung jedoch die Oberflächenentwässerung für den Kindergarten mit berücksichtigt werden müsse.

➤Die Hinweise wurden beachtet und in die Begründung übernommen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Vorplanung wurden nach einer entsprechenden Vorauswahl zunächst insgesamt fünf Standorte auf ihre Eignung hin näher untersucht. Nachdem zunächst ein anderer Standort favorisiert und verfolgt wurde, wurde die Fläche östlich der Straße Krischansbarg, südlich der Kleingartenanlage als zusätzlicher Standort in die Betrachtung aufgenommen.

Bei den 6 Flächen handelt es sich um folgende Flächen:

- östlicher Schulredder
- Krischansbarg östlich der Sportanlagen
- westlicher Schulredder
- Neuheikendorfer Weg nördlich der Sportanlagen
- Östlich Grasweg innerhalb der Kleingartenflächen
- Östlich der Straße Krischansbarg, südlich der Kleingartenanlage

Die Flächen wurden hinsichtlich der Kriterien Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse, Kosten für einen erforderlichen Flächenerwerb, verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung, Herrichtung des Grundstückes, erforderliche Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen, die Erforderlichkeit sowie die Kosten der Herstellung des Baurechtes und sonstige Belange wie z.B. naturschutzfachliche Belange bzw. Restriktionen. Die unterschiedlichen Kriterien wurden miteinander verglichen und die betroffenen Belange gegeneinander abgewogen.

Nachdem die Fläche östlich des Krischansbarg, südlich der Kleingartenanlage als am besten geeignet angesehen wurde, stellte sich in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB heraus, dass ein Anschluss an die technische Infrastruktur technisch und wirtschaftlich nur schwer umzusetzen ist. Insbesondere die Trinkwasserversorgung sowie der Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz stellten sich als problematisch heraus. Aufgrund dessen wurde der Geltungsbereich um ca. 300,00 m in Richtung Süden versetzt, sodass die guten Voraussetzungen hinsichtlich der Lage in Zuordnung zu geplanten Wohngebieten sowie der zentralen Ortslage mit weiteren Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Sportanlagen) erhalten bleiben und ebenso eine technische Erschließung über den Schulredder hergestellt werden kann.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden zudem unterschiedliche Varianten der inneren Erschließung und der Stellung des Baukörpers innerhalb des Gebietes geprüft.

Aufgestellt: Kiel, den 16.07.2019



GUNTRAM BLANK
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