

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

der Gemeinde Heikendorf / Kreis Plön

für das Gebiet „Überplanung des Grundstückes Hafensstraße 1



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich gemäß des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein von 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Bereits im Rahmen eines durch die Gemeinde beauftragten Tourismuskonzeptes, hat die Gemeinde Zielvorstellungen für die touristische Entwicklung formuliert und ist bestrebt, diese umzusetzen und damit die touristische Infrastruktur zu verbessern und zu stärken. Auch für den Bereich der vorliegenden Planung wurde eine touristische Nutzung vorgesehen.

Die Bestandssituation, mit einer leerstehenden, ehemals gastronomisch genutzten Immobilie („Haus am Meer“) in dieser exponierten Lage, wird als unbefriedigend bewertet.

Der Vorhabenträger ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einer veränderten baulichen Nutzung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Unterbringung von insgesamt 15 Ferienwohnungen sowie eines Gastronomiebetriebes zur Versorgung der Strandbesucher.

Die Gemeinde steht der Planung positiv gegenüber, da diese die gemeindlichen Ziele unterstützt, die Uferzone touristisch aufzuwerten und städtebauliche Missstände zu beheben.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 80 wurde am 17.05.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Erörterungstermins am 15.11.2017. Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.03.2018 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Heikendorf hat am 02.07.2018 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 15.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der VB-Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde zur geänderten Planung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2019 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 11.09.2019 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 80 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.

Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist gemeinsam mit der Aufstellung des F-Planes erarbeitet worden. Die Planungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf von 2013 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Weiter wird im Landschaftsplan der Fördewanderweg und im nördlichen Anschluss an das Plangebiet eine Grünfläche gekennzeichnet. Ebenso dargestellt sind der Gewässerschutzstreifen sowie der hochwassergefährdete Bereich, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.

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 19,0 m² für den Bereich der geplanten Bebauung. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von 114,0 m² für die Entnahme von 57,0 m² der nördlich angrenzenden Gehölzfläche, die damit im Verhältnis 2 : 1 ausgeglichen wird. Damit ergibt sich ein Gesamtausgleichserfordernis von 133,0 m².

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf bereitgestellt, da sich entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht durchführen lassen.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf nördlich Stückenberg (Az. 3104-3/080/0056), das im selben Naturraum liegt. Das Ökokonto befindet sich auf den Flurstücken 76/2 und 75/9 der Flur 2, Gemarkung Neuheikendorf in der Gemeinde Heikendorf.

Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 133 Ökopunkten ausgebucht.

Als weitere zugeordnete Ausgleichsmaßnahme sind auf der Fläche des Ökokontos an hierfür geeigneten Standorten drei Bäume neu anzupflanzen.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durchzuführen und wurden als Vorgabe in den VB-Plan zu übernommen:

„Zur Vermeidung von Schädigungen von Vögeln gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen sowie Gebäudeabbrüche. Vor Gebäudeabbruch sind im Frühjahr weitere Kontrollen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nötig.“

„Zulässig sind nur gerichtete Beleuchtung aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auf das Gebäude zulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtung, die in Richtung der Förde oder des Feldgehölzes abstrahlen, sind unzulässig.“

Zur Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages werden dort wie folgt zusammengefasst:

„In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 in Heikendorf eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.“

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5(2) vom 01. März bis 01. Oktober einzuhalten. Der Abriss des Gebäudes ist zwischen 01. Dezember und 28. Februar durchzuführen.

Nach Rücksprache mit der UNB wurden gemäß der Vorgaben LBV (2011) zwei weitere Detektierungen der Fledermausfauna im Plangebiet durchgeführt und ergänzend im Artenschutzbericht aufgeführt.

Als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind 3 Ersatzquartierkästen in das neue Gebäude einzubauen.“

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die bestehende Tennisanlage nordöstlich des Polargebietes rückt bereits dichter an die vorhandene Wohnbebauung heran, als die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen. Hier bestehen entsprechende Nutzungsregelungen zur Sicherstellung der gegenseitigen Verträglichkeit von Sport- und Wohnnutzung.

Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch die angestrebten Nutzungen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Hafestraße ist im Vergleich zur vorherigen gastronomischen Nutzung des „Haus am Meer“ durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben daher nicht wesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Die Bewertung und die Beschreibung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der gewerblich genutzten Stellplätze sowie der Nutzung der geplanten Außenterrasse erfolgt im Rahmen der Erstellung einer lärmtechnischen Stellungnahme, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Der gastronomischen Nutzung sind insgesamt 5 Stellplätze zugeordnet. Für Gäste sind die vier nördlich gelegenen Stellplätze vorgesehen, die ca. 40,0 m Abstand zu angrenzenden Wohnnutzungen, die als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind, einhalten. Lediglich der südlich gelegene, einzelne Stellplatz weist einen Abstand von nur ca. 15,0 m zu Wohnnutzungen auf. Dieser Stellplatz ist jedoch dem Betriebsinhaber vorbehalten und nicht für Gäste vorgesehen, so dass hier keine höheren Fahrbewegungen anzunehmen sind. Zu berücksichtigende Lärmbelastigungen benachbarter Wohnnutzungen sind daher nicht anzunehmen.

Gegen die Anordnung der Stellplätze bestehen nach Aussage der lärmtechnischen Stellungnahme aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern für die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Planes Nr. 80 die zum Belüften der Räume notwendigen Fenster nicht an den zum Parkplatz direkt angrenzenden Fassaden vorgesehen werden.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes NACHT infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Türen- und Kofferraumdeckelschlagen an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes ist zu erwarten. Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Lage der öffentlichen Straße zwischen dem Stellplatz und dem Gebäude Hafestraße Nr. 2 nicht möglich. Auf Grund der Tatsache, dass es sich hier lediglich um den Stellplatz des Betreibers handelt, wird davon ausgegangen, dass es hier nicht zu Immissionskonflikten kommt.

Zur Nutzung der Außenterrasse trifft die Stellungnahme die Aussage, dass für einen Betrieb nach 22:00 Uhr umfangreiche Abschirmungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses als nicht sinnvoll erachtet. Daher soll der Betrieb der Außenterrasse auf den Zeitraum bis 22:00 Uhr beschränkt werden. Dies soll durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

Weitergehende Aussagen zum Immissionsschutz können der lärmtechnischen Stellungnahme entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgt.

Es wurde darum gebeten Sichtachsen auf die Förde zu erhalten.

- Durch die Gebäudestellung wurden Sichtachsen zur Förde erhalten.

Es wurde angeregt die Gebäudekörper zu verschieben, um die Zufahrt im Bereich Hafenstraße zu vergrößern. Des Weiteren wurde die Größe der Gastronomie angesprochen.

- Eine Vergrößerung der Zufahrt wurde als nicht erforderlich erachtet. Der Anregung wurde nicht gefolgt.
- Die Sitzplatzanzahl wurde durch die Planung insgesamt nicht größer als bei der bisherigen Gastronomie. Es wurden ca. 35 - 40 Innenplätze geplant.

Es wurde gefragt, ob das Gebäude auf einen Sockel gebaut werden und wie der Übergang zum Wald gestaltet werden solle.

- Aufgrund des Hochwasserschutzes wurde ein Sockel vorgesehen und eine Abböschung in Richtung Wald geplant.

Es wurde empfohlen, dass der Mindesthochwasserschutz lieber um 30 cm erhöht werden solle, um der Klimaänderung voraus zu sein. Des Weiteren wurde der verminderte Hochwasserschutz angesprochen und gefragt, ob auch Außenanlagen geschützt würden.

- Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wurden die geforderten Mindesthöhen eingehalten. Die Absenkung erfolgte auf Grund einer Neubewertung des Hochwasserrisikos seitens der zuständigen Behörde. Der Hochwasserschutz wurde nur für die Gebäude vorgesehen.

Es wurde eine Anbindung an den ÖPNV angeregt.

- Diese Anbindung wurde seitens der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet.

Es wurde die Parkplatzsituation angesprochen.

- Es wurden weitere Parkplätze vorgesehen. Der Bau von Parkplätzen auf dem Tennisplatz wurde allerdings nicht geplant

Es wurde eine Ostseesauna auf dem Steg vorgeschlagen und angeregt eine Pappel im Pangebiet zu fällen.

- Eine Planung für den Steg war nicht Bestandteil der Planung.
- Die Fällung des Baumes stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest.

Es wurden weitere Fragen gestellt, welche im Rahmen der Informationsveranstaltung beantwortet wurden.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Kreisplanung bat um langfristige Sicherstellung der touristischen Nutzung in dem Gebiet und den Ausschluss von Dauerwohnen.

- Dauerwohnen wurde durch Festsetzungen sowie ein Betreiberkonzept ausgeschlossen und somit der Anregung gefolgt.

Des Weiteren regte sie die Einflussnahme der Gemeinde auf die konkrete Gestaltung der Bebauung an.

- Der vorgelegte Hochbauentwurf des Investors wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Untere Naturschutzbehörde gab Hinweise zu Vorgaben des Artenschutzes, zum Gewässerschutzsteifen sowie zur erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

- Die gegebenen Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet.

Der Denkmalschutz des Kreises wies darauf hin, das archäologische Landesamt an der Planung zu beteiligen.

- Der Hinweis wurde entsprechend beachtet.

Der Entsorgungsträger gab Hinweise zur Abfallentsorgung. Des Weiteren riet der Entsorgungsträger ein Müllsammelplatz im Bereich „Hafenstraße“, Ecke „Solten Wiesch“ auszuweisen, aufgrund einer fehlende Wendemöglichkeit in der Straße Sollten Wiesch.

- Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden in die Begründung aufgenommen. Es wurde jedoch kein Sammelplatz ausgewiesen, da das Vorhabengrundstück über die Hafenstraße angefahren werden kann und die angesprochene Fläche auch ohne Ausweisung für entsprechende Zwecke genutzt werden könne.

Die Bauaufsicht des Kreises wies darauf hin, dass im Geltungsbereich ein Verkaufswagen als Fischimbiss genehmigt worden ist.

- Ein Verkaufswagen war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Der Technischer Umweltschutz des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H. wies auf Lärmbeeinträchtigungen durch gewerbliche Stellplätze hin.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Zu berücksichtigende Lärmbelastigungen benachbarter Wohnnutzungen wurden aufgrund ausreichender Abstände nicht angenommen.

Das Archäologische Landesamt wies darauf hin, dass sich der Plangeltungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet befinde und wies zudem auf § 15 DSchG hin.

- Die textlichen Hinweise sowie die Begründung wurden um die gegebenen Hinweise ergänzt.

Das Landeskriminalamt gab einen Hinweis zu Kampfmitteln.

- Die textlichen Hinweise sowie die Begründung wurden um die gegebenen Hinweise ergänzt.

Der Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz wies auf Voraussetzungen für den Hochwasserschutz und eine Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebietes hin.

- Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen und für die weitere Planung beachtet. Festsetzungen sowie Regelungen im Durchführungsvertrag wurden getroffen und das Hochwasserrisikogebiet in der Planzeichnung vermerkt.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wies auf die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung hin, welche Beeinträchtigung der Schifffahrt unterbindet.

- Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Die Industrie und Handelskammer wies auf die Vorzüge einer Hotelansiedlung anstatt der Ferienwohnungen hin.

- Da eine Hotelansiedlung über lange Zeit nicht umgesetzt werden konnte, wurde an der nun geplanten Alternative festgehalten.

Die Handwerkskammer bat um sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben.

- Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben erfolgte durch die vorliegende Planung nicht.

Die Telekom gab Hinweise zum Anschluss.

Die Hinweise der Telekom wurden in die Begründung übernommen.

Der Abwasserzweckverband gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

- Die Hinweise wurden für das neue Plangebiet beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die Gemeindewerke gaben Hinweise zur technischen Infrastruktur.

- Die Hinweise wurden für das neue Plangebiet beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Der BUND gab Hinweise zu Rodungsarbeiten und Fledermausvorkommen.

- Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung beachtet.

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

Es wurde eine Lärmbelastung durch den gastronomischen Betrieb befürchtet. Ebenso wurde aufgrund des feuchten und modrigen Untergrundes eine Bestandsicherung der umliegenden Gebäude angeregt und auf die unzureichende Parkplatzsituation hingewiesen.

- Ein Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu befürchten seien
- Hinsichtlich eines ggf. erforderlichen Beweissicherungsverfahrens wurde eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Ersatzflächen für die die fortfallenden öffentlichen Parkplätze wurden im weiteren, nördlichen Verlauf der Straße Solten Wisch bereitgestellt, fünf davon im Plangeltungsbereich. Insofern wurde die Aussage, dass sich die Parkplatzsituation verschärft, seitens der Gemeinde nicht mitgetragen.

Es wurden zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung angeregt und die Bedeutung der Hafestraße unterstrichen.

- Die Aufwertung der Straße sowie der Umgebung waren nicht Bestandteile der Planung. Eine Aufwertung durch die Neubebauung war jedoch Ziel der Planung.

Es wurde eine unzureichende Darstellung des Geltungsbereiches angesprochen sowie die Kennzeichnung von zu erhaltenden Baumstandorten.

- Der Plangeltungsbereich wurde durch die Festsetzung einer entsprechenden Abgrenzung in der Planzeichnung ganz klar definiert.
- Es wurden Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Diese wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wurde auf eine Fehlerhafte Angabe zum Gewässerschutzstreifen hingewiesen.

- Die Angabe wurde korrigiert.

Es wurden Anregungen zur Parkplatzsituation gemacht und auf das Landeswaldgesetz in Bezug auf die bewachsene Fläche im Norden aufmerksam gemacht. Es wurden zudem allgemeine Befürchtungen zur Einrichtung von Ferienwohnungen geäußert.

- Das gemeindliche Entgegenkommen, die Stellplätze zur Verfügung zu stellen und nicht auf dem Grundstück selbst herstellen zu müssen, ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass dadurch das Ziel, eine ansprechende Nachnutzung des Grundstückes zu erreichen, umgesetzt werden konnte.
- Bei der Fläche handelte es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Zerschneidung der Fläche fand nicht statt. Die diesbezüglichen bedenken konnten insofern nicht mitgetragen werden.
- Der Einschätzung, dass die Gemeinde Teile des Gehölzstreifens zum Zwecke der Bebauung nicht verkaufen dürfe, wurde nicht geteilt.
- Bei einer normalen und als solcher auch anzunehmenden Nutzung der geplanten Einrichtung wurden aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikten mit angrenzenden Nutzungen erwartet.

Die Dimension der Neubebauung wurde als zu groß angesehen und die Einrichtung eines öffentlichen WCs vorgeschlagen. Des Weiteren wurde die Einschätzung, die bewachsene Fläche im Norden sei kein Wald, kritisiert.

- Das Ziel, eine ansprechende Nachnutzung des Grundstückes zu erreichen, konnte umgesetzt werden. Seitens der Gemeinde wurde die Bebauung nicht als zu groß bewertet.
- Dem Vorschlag eines öffentlichen WC wurde nicht gefolgt.
- Bei der Fläche handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Dies ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt festgestellt worden und war auch

ausschlaggebend für die seinerzeitige Darstellung als Grünfläche im F-Plan der Gemeinde.

Es wurde angeregt die Gebäude in Richtung Norden zu verschieben sowie ein Schallschutz zur Terrasse vorzusehen.

- Die Anregungen wurden nicht umgesetzt. Ein Verschieben der Gebäude hätte einen größeren Eingriff in die Grünfläche im Norden nach sich gezogen. Ein Schallschutz wurde durch das Lärmgutachten als nicht erforderlich erachtet.

Es wurden Pultdächer für die Bebauung vorgeschlagen und angeregt, die gesamte bewachsene Grünfläche im Norden in den Plangeltungsbereich aufzunehmen und zu gestalten. Des Weiteren wurden Kennzeichnungen in der Planzeichnung angeregt, die Anzahl der Parkplätze als zu gering erachtet und die Versiegelung dieser Flächen kritisiert.

- Aufgrund der besseren Flächenausnutzung wurde an der Gestaltung mit Flachdächern festgehalten.
- Da sich die angesprochene Fläche im Norden im Eigentum der Gemeinde befindet, wurde eine Aufnahme in den Plangeltungsbereich nicht erforderlich. Eine ansprechende Gestaltung wurde für die Zukunft angestrebt.
- Weitergehende Kennzeichnungen in der Planzeichnung wurden nicht erforderlich.
- Die Anzahl der Parkplätze wurde als ausreichend erachtet. Es wurden keine Festsetzungen zur Ausgestaltung dieser Parkplätze vorgenommen, eine Teilversiegelung wurde jedoch angestrebt.

Es wurde auf Fledermäuse im Gebiet hingewiesen.

- Der Artenschutzbericht wurde entsprechend ergänzt. Die hierzu erfolgten Ausführungen in der Begründung wurden überarbeitet und die textlichen Festsetzungen um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die UNB wies darauf hin, dass sie keine abschließende Stellungnahme abgeben könne, da der Artenschutzbericht nicht vollständig sei.

- Der Artenschutzbericht wurde ergänzt. Die hierzu erfolgten Ausführungen in der Begründung wurden überarbeitet und die textlichen Festsetzungen um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises wies auf Rettungswege hin.

- Der Hinweis wurde für die Ausführungsplanung beachtet und in die Begründung übernommen.

Die untere Wasserbehörde gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserableitung.

- Die Hinweise wurden beachtet und ergänzend in die Begründung übernommen.

Die Landesplanung empfahl das Betreiberkonzept zu überarbeiten.

- Das Betreiberkonzept wurde überarbeitet und konkretisiert, dem Hinweis somit gefolgt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H. wies auf eine Fehlerhafte Bezeichnung in der Begründung hin.

- Die Bezeichnung wurde entsprechend korrigiert.

Die Stadtwerke Kiel wiesen auf einen 50 PE Gas-Netzanschluss im Bestandsgebäude hin, der vor der Umsetzung ihrer Planungen zurück gebaut werden müsse.

- Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der BUND regte an Fledermauskästen zu installieren. Eine gestalterische Aufwertung der nördlichen Grünfläche wurde abgelehnt.

- Drei Fledermaus- Quartierkästen wurden an den Gebäuden aufgehängt. Der diesbezüglichen Anregung wurde insofern gefolgt.

- Es wurde eine geringfügige Inanspruchnahme des Gehölzstreifens erforderlich. Die übrige innerhalb des Plangebietes befindliche Gehölzstruktur wurde als zu erhaltend festgesetzt. In die nördlich des Plangebietes befindliche Gehölzfläche wurde durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen

3.5. Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß 4a (3)

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

3.6. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Die Kreisplanung regte an, die Festsetzung im Teil B -Text- zu ergänzen, indem jeweils der Begriff „gewerblich/e“ dem Begriff „Ferienwohnung/en“ vorangestellt werden sollte.

- Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich die Festsetzung an der Baunutzungsverordnung orientierte und hinreichend bestimmt war.

Die UNB wies auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und die Ausnahmegenehmigung für den Gewässerschutzstreifen hin.

- Die Hinweise wurden beachtet.

Des Weiteren wies sie darauf hin, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung nicht den Vorgaben entspräche und unzureichend sei.

- Nach Rücksprache mit der UNB wurden gemäß der Vorgaben LBV (2011) zwei weitere Detektierungen der Fledermausfauna im Plangebiet durchgeführt und ergänzend im Artenschutzbericht aufgeführt.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt standortbezogen. Eine Prüfung alternativer Standorte für eine touristische und gastronomische Nutzung entfällt im vorliegenden Fall, da eine Aufwertung des vorliegenden Bereiches explizit Planungswille der Gemeinde ist. Des Weiteren findet durch die Planung kein weiterer Flächenverbrauch statt, der Bereich wird durch Flächenrecycling lediglich revitalisiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten der Stellung der Gebäude innerhalb des Gebietes geprüft. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept bietet vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und der Ziele der Planung eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung des Plangebietes.

Aufgestellt: Kiel, den 01.10.2019



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