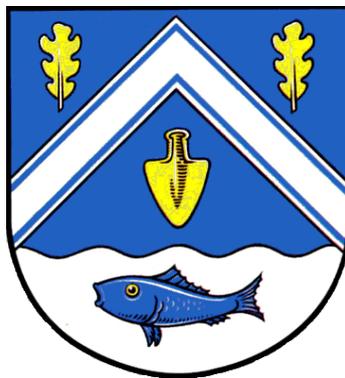


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) Satz 3 BauGB

**zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Heikendorf / Kreis Plön
für das Gebiet „Zwischen Haffkamper Weg und Winkel“**



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 neben der Entwicklung eines Wohngebietes eine Fläche für eine Kleingartenanlage im nördlichen Bereich des dortigen Plangebietes zu entwickeln, die in das Gesamtkonzept eingebunden werden soll.

Hiermit verfolgt die Gemeinde das Ziel bereits zum jetzigen Zeitpunkt Ersatzflächen für Kleingärten und damit die Voraussetzungen für die Umsiedlung einer innerörtlichen Kleingartenanlage und deren Nachnutzung für eine Wohnbebauung zu schaffen. Konkret handelt es sich hierbei um die Kleingartenanlage zwischen dem Neuheikendorfer Weg, dem Grasweg und dem Rührsbrook, die von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und im F-Plan der Gemeinde derzeit noch als Kleingartenanlage dargestellt ist.

Am nördlichen Rand des Plangebietes soll darüber hinaus eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- festgesetzt werden. Hier sind bereits ein Gebäude und die umgebenden Freiflächen des Waldkindergartens hergestellt worden, für die nunmehr das Planungsrecht auf der Ebene des vorliegenden B-Planes hergestellt werden soll.

Da sich die letztgenannten Vorhaben im Gegensatz zur geplanten wohnbaulichen Entwicklung nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickeln, ist für diese Flächenanteile die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies ist im Zuge der 2. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren erfolgt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ geschaffen werden.

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage als Ersatzfläche sowie eines Gebäudes für den bestehenden Waldkindergarten zu schaffen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des F-Planes wurde am 30.09.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst. Die 2. Änderung des F-Planes erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Gemeinde Heikendorf, dessen Aufstellung am 06.05.2015 beschlossen wurde.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, da die Erläuterung der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes schon in einer öffentlichen Versammlung zum Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 „Poggenbarg“ erfolgte.

Auf der Grundlage der Vorentwurfssfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.12.2015 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 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 13.07. bis einschließlich 15.08.2016. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zur 2. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2016 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss 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.

Im F-Plan der Gemeinde ist die Fläche des Plangeltungsbereiches in der Grunddarstellung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd ist die Darstellung einer Maßnahmenfläche erfolgt, die sich, die Wohnbaufläche W-8 umschließend, nach Süden fortsetzt.

Der L-Plan stellt das im F-Plan vorgesehene Wohngebiet nördlich des Tobringers (Fläche W-8) nicht dar. In seiner Konzeption ist noch die ursprüngliche Absicht der Gemeinde enthalten, die eine parallel zum Tobringer nach Norden verlaufende Grünverbindung vorsah.

Dementsprechend ist der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der nördlich angrenzenden Waldfläche und der Wohnbebauung entlang des Haffkamper Weges im östlichen Bereich in der Planungskarte des Landschaftsplanes als Maßnahmenfläche dargestellt.

In der Bestandskarte des L-Planes wird die Fläche insgesamt als Ackerbiotop dargestellt. Dieser wird aus landschaftsplanerischer Sicht eine geringe bis mittelwertige Bedeutung beigemessen.

Eine detaillierte Begründung der Abweichungen der vorliegenden Planung von den Zielen der Landschaftsplanung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

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.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen können in Form des, durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden, Verkehrslärmes entstehen.

Auf Grund der Nähe zu den westlich angrenzenden Gewerbegebieten ist mit, von dort ausgehenden, gewerblichen Lärmemissionen zu rechnen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen von entsprechenden Gutachten neben den gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht.

2.2. Berücksichtigung

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro Alse GmbH aus Selent aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen in einem Umweltbericht dargestellt.

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.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen hierzu sind der Begründung zum B-Plan Nr. 74 zu entnehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt. Im Ergebnis dieser Bewertung ist festzuhalten, dass eine erhebliche nachteilige Betroffenheit geschützter Arten nicht zu erwarten ist. Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem Umweltbericht sowie dem zur verbindlichen Bauleitplanung erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Haffkamper Weg kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

Die Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm trifft die Aussage, dass es sich bei einer Kleingartenanlage nicht um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der TA-Lärm als maßgebender Vorschrift handelt -eine Dauerwohnnutzung in Kleingärten ist nicht zulässig- sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen trifft das Gutachten die Aussage, dass die Immissionswerte der GIRL von 10% für Wohn- und Mischgebiete sicher eingehalten werden.

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

Weitergehende Aussagen hierzu können der Begründung zum B-Plan Nr. 74 entnommen werden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen. Diese erfolgten zunächst zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu unterschiedlichen Aspekten der Planung.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein gab Hinweise zum Vorgehen beim Auffinden von Kulturdenkmälern. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein gab den Hinweis, dass Kampfmittel innerhalb der Gemeinde nicht auszuschließen sind und vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ein Antrag auf eine Untersuchung zu stellen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

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

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) wurden von Bürgern Anregungen vorgetragen. Diese erfolgten zu unterschiedlichen Aspekten der Planung.

Ein Bürger merkte an, dass die ausgewiesene Fläche kein adäquater Ersatz für die bisherige Kleingartenfläche wäre und für die Ansiedlung eines Kleingartenvereins ungeeignet. Er regte an auf der Fläche Bauland für Mehrfamilienhäuser auszuweisen. Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel der Bereitstellung von zusätzlichen Kleingartenflächen auch unabhängig von einer Umsiedlung der bestehenden Kleingartenanlage, um entsprechende Flächen zur Verfügung

stellen zu können. Es war nicht Planungsziel der Gemeinde innerhalb der in Rede stehenden Fläche eine verdichtete Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern planerisch vorzubereiten. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen. Diese erfolgten zur Behördenbeteiligung zu unterschiedlichen Aspekten der Planung.

Seitens des Kreises wurde darauf hingewiesen, die Erforderlichkeit der Planung eines neuen Kleingartengeländes iS § 1 (3) BauGB vertieft darzulegen. Gemäß einer Mitteilung des Kleingartenvereins Heikendorf vom 14.8.2016, hat dort eine Mitgliederbefragung ergeben, dass der Verein nicht in das Plangebiet umziehen will. Insofern entfielen der gesetzlich erforderliche Planungsanlass bzw. wäre die Planung auch unabhängig vom Altstandort als ortplanerisch erforderlich zu begründen. In diesem Zusammenhang wurde angeraten, auf die vom Kleingartenverein vorgetragene Argumente hinsichtlich der mangelnden Eignung des Plangebietes für Kleingärten einzugehen. Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel der Bereitstellung von zusätzlichen Kleingartenflächen bzw. Ersatzflächen ggf. auch unabhängig von einer kurz- bis mittelfristigen Umsiedlung der bestehenden Kleingartenanlage, um entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Ein Planungsanlass i.S.d. § 1 (3) BauGB ist somit gegeben. Die vom Kleingartenverein Heikendorf erfolgten Hinweise und Wünsche wurden soweit möglich bei der Planung beachtet und bildeten die Ausgangslage für weitere Gespräche. Die Stellungnahme wurde insoweit beachtet.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Flächen für die Ausweisung von Dauerkleingärten als Ersatz für bestehende und ggf. aufzugebende Kleingartennutzungen ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes existieren zwei größere Kleingartenanlagen nördlich und südlich des Neuheikendorfer Weges. Nach Aussage der Begründung zum F-Plan sollen diese langfristig betrachtet zum Teil aufgegeben werden.

Die Kleingartenanlage nördlich des Neuheikendorfer Weges ist als solche noch im F-Plan dargestellt, während die südlich gelegene Bestandsfläche als Wohnbaufläche dargestellt wird. Hieran südlich angrenzend ist eine neue Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen worden, die vermutlich als Ersatzfläche vorgesehen ist, zu der in der Begründung zum F-Plan jedoch keine weiteren Aussagen getroffen wurden.

Diese dargestellte Kleingartenfläche soll im Zuge der Planungen zur 3. Änderung des F-Planes einer gewerblichen Baufläche weichen, so dass sie als mögliche Ersatzfläche nicht mehr zur Verfügung stünde.

Mit der vorliegenden Planung wird eine geeignete Ersatzfläche in relativer räumlicher Nähe zu den bestehenden Kleingartennutzungen geschaffen. Mögliche Ersatzflächen an anderen Standorten sind auch im Rahmen der Aufstellung des F-Planes nicht in die Planung aufgenommen worden.

Aufgestellt: Kiel, den 27.01.2017



J Ä N I C K E + 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: info@jaenickeundblank.de