

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
FÜR DAS GEBIET
"WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN GRASWEG
UND NEUHEIKENDORFER WEG"
DER GEMEINDE HEIKENDORF,
KREIS PLÖN

Aufgestellt durch:

S 10 BauG B

[Signature]
04.05.05

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18

24105 KIEL

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Begründung

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Verfahrensablauf | 3 |
| 3. Lage des Plangebietes | 5 |
| 4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung | 6 |
| 5. Planinhalt und Festsetzungen | 7 |
| 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2. Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen | 8 |
| 5.3. Gestaltung | 9 |
| 5.4. Grünplanung | 9 |
| 5.5. Lärmschutz | 12 |
| 5.6. Verkehrserschließung | 13 |
| 5.7. Technische Infrastruktur | 14 |
| 6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 15 |

Anlagen

- 1) Landschaftsplanerische Bilanzierung
- 2) Schallgutachten
- 3) Oberflächenentwässerung

Begründung

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 49 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt. Er stellt für das Plangebiet des B-Planes Nr. 49 Flächen für die Landwirtschaft und im südöstlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 49 wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die für den betroffenen Bereich und einen nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich Wohnbauflächen darstellt. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 49 sind aus den Darstellungen der 36. Änderung des F-Planes entwickelt. Die Darstellungen dieser F-Planänderung werden in die eingeleitete Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf übernommen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt. Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der Planung nicht berührt.

Die maßgebliche Vorschrift über die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau – geändert worden. Der Umweltbericht ist danach obligatorisch. Unmittelbare Bedeutung für das vorliegende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 hat diese Rechtsänderung jedoch nicht, da nach § 244 Abs. 2 das BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden ist, sofern das Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden ist. Dieses ist bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte am 10. Dezember 2003.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der Landschaftsplan der Gemeinde wird ebenso wie der Flächennutzungsplan zur Zeit geändert und fortgeschrieben. Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes werden in der Folge begründet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön wird zum Bebauungsplan eine Landschaftsplanerische Bilanzierung erarbeitet, die den Eingriff bewertet und den Umfang entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Die Einwirkungen des Verkehrslärmes durch den am Plangebiet entlangführenden Neuheikendorfer Weg (K 51) auf den Geltungsbereich des B - Planes Nr. 49 werden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht.

Mögliche Beeinträchtigungen auf das Plangebiet durch die Nutzung des südlich angrenzenden Hauses der Sicherheit sind im Rahmen der Aufstellung des bebauungsplanes Nr. 46 geprüft worden. Dort sind Regelungen getroffen worden, die das verträgliche Miteinander gewährleisten.

2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 10.12.2003 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 31.12.2003 bis einschließlich 13.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde am 14.01.2004 durchgeführt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2003 wurden die verfahrensleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde am 28.06.2004 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.07.2004 bis einschließlich 30.08.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2004 an der Planung beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 3. November 2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

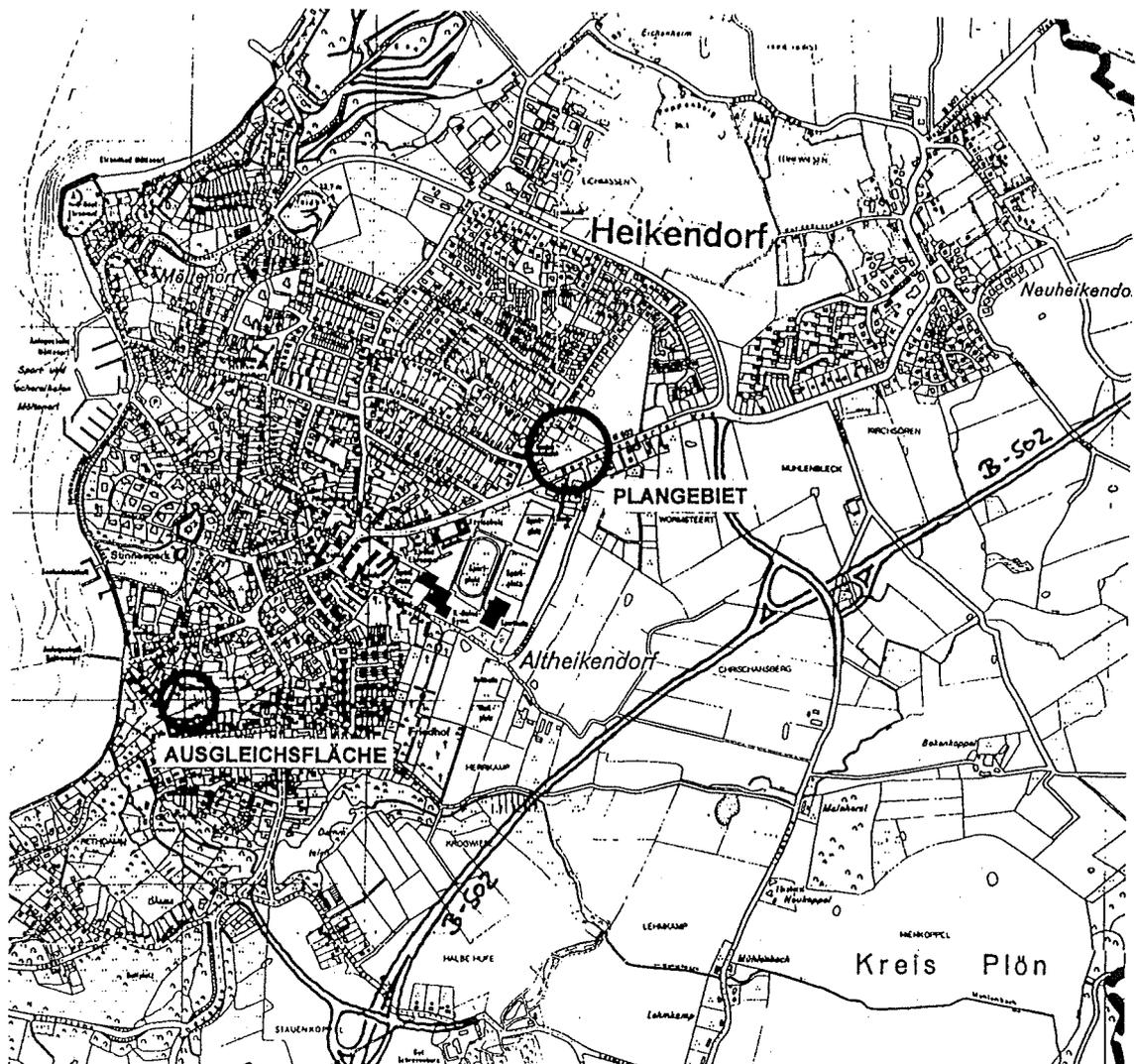
3) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 befindet sich nordöstlich des zentralen Bereiches des Gemeindegebietes von Heikendorf. Es liegt zwischen dem Grasweg und dem Neuheikendorfer Weg (K 51). Das Plangebiet ist ca. 700 m vom Ortsmittelpunkt entfernt, in dem sich neben den wichtigsten Einkaufseinrichtungen auch die Verwaltung der Gemeinde sowie die allgemeinbildenden Schulen befinden.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen die Wohnbebauung am Grasweg sowie der Bereich des Hauses der Sicherheit, das die örtliche Feuerwehr und eine Polizeistation beherbergt, an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich angrenzend Garten- und Kleingartenflächen. Südöstlich des Plangebietes verläuft der Neuheikendorfer Weg. Auf der gegenüberliegenden Seite des Neuheikendorfer Weges befinden sich die Sportanlagen des Heikendorfer Sportvereins. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 40/23, 40/18 und 40/6,
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Neuheikendorfer Weges,
- im Südwesten durch eine gedachte Linie in einem senkrechten Abstand von 8,0 m zum Nebengebäude auf dem Flurstück 40/24, die lotrecht auf der Grenze des Grasweges steht und
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Grasweges.

Übersichtsplan



Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, auf der sich noch Reste von gärtnerisch genutzten Gebäuden sowie ein Wohnhaus befinden. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,96 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 23,0 m und 26,0 m über NN.

4) ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Heikendorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Heikendorf gehört als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Das landesplanerische Ziel für Heikendorf ist u. a. eine Erhöhung der Einwohnerzahl durch verstärkte Wohnbaulandausweisung. Dies bedeutet, dass die planerische Vorsorge der Gemeinde für den Wohnungsbau 20% des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 im Planungszeitraum des Regionalplanes bis zum Jahr 2010 möglichst überschreiten soll. Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben. Diesen übergeordneten städtebaulichen Zielen wird die Gemeinde Heikendorf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 gerecht.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 49 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Nutzung auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei wurde aufgegeben, eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nicht abzusehen und in der relativ zentralen Ortslage städtebaulich auch nicht wünschenswert. Daher kann dieser Bereich nunmehr einer veränderten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zu Verkehrswegen, technischer Infrastruktur wie aber auch z.B. Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist der Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage für die Entwicklung eines neuen Baugebietes besonders geeignet.

Die künftige Bebauung wird die bereits östlich und westlich des Grasweges vorhandene Bebauung ergänzen und unter Erhaltung des Charakters der vorhandenen Strukturen in städtebaulich verträglichem Umfang weiter entwickeln. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträglich Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist, wie bereits erwähnt, durch das Wasser- und Verkehrskontor Neumünster ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, welches die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärmes von den öffentliche Verkehrsflächen auf angrenzende Nutzungen untersucht hat. Dieses Gutachten und dessen Aussagen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden durch eine Landschaftsplanerische Bilanzierung abgearbeitet, die die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes beurteilt und Vorschläge zu geeigneten Ausgleichsmaßnahmen trifft, die soweit erforderlich als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Die vorliegende Planung wirkt sich auf die bereits bebauten Bereiche in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht bzw. nur unwesentlich aus. Der Verkehr, der durch die neuen Bauflächen in den Grasweg hineingezogen wird, wird zu keinen übermäßigen zusätzlichen Belastungen der näheren Umgebung führen. Insgesamt werden ca. 16 neue Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern durch die Planung ermöglicht.

Durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz soll erreicht werden, dass in den betroffenen Gebäuden ein ungestörtes Wohnen und insbesondere eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner gewährleistet wird.

Die Bebauung der betroffenen Flächen im Plangebiet wird zu einer nicht unerheblichen zusätzlichen Flächenversiegelung führen und die Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändern. Die Funktion dieser Flächen als innerörtliche Grünfläche wird verloren gehen. Die Wertigkeit der Grünfläche ist, da sie allseitig von baulichen Nutzungen bzw. Straßen umgeben ist, nicht sehr hoch anzusetzen. Eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion hat sie nicht eingenommen, da sie der Öffentlichkeit nicht zugänglich war. Der erhaltenswerte Grünbestand im Plangebiet soll weitestgehend berücksichtigt werden. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen werden wie bereits erwähnt durch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beurteilt.

Erhebliche und ggf. zu berücksichtigende Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen oder anderen Nutzungen wurden geprüft bzw. sind über das Dargestellte hinaus nicht erkennbar.

5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Einzelhausbebauung angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietcharakter orientiert. Das Gebiet soll hierbei vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zum passiven Lärmschutz in 4 Teilgebiete untergliedert.

Alle Teilgebiete werden entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In allen allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung sind in allen Teilgebieten die Baufelder als Bauflächen und wo erforderlich als einzelne Baufenster festgesetzt und so ausgelegt, dass sie einen Rahmen vorgeben aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche und Geschossfläche gesteuert.

Zugunsten einer kleinteiligen Bebauung und eines geringen Versiegelungsgrades liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche in allen Teilgebieten bei 150 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus. In den Teilgebieten 3 und 4, wo auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen wird, darf die maximal überbaubare Grundstücksfläche 120 m² je Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

Die maximal überbaubare Geschossfläche ist in den Teilgebieten 1 und 2 mit 280 m² und in den Teilgebieten 3 und 4, analog zur Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche, mit 220 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche und Geschossfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück, d.h. je Gebäude bzw. je Gebäudeteil bei Doppelhäusern, gilt. Die festgesetzten Werte bilden dabei die Ausgangsbasis für die ebenfalls klarstellend festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50%.

5.2. Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

In den Teilgebieten 1 und 2 werden als Bauweise Einzelhäuser und in den Teilgebieten 3 und 4 im Einmündungsbereich in das Plangebiet im Anschluss an die Ortslage Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt nicht, um zugunsten der optimalen Ausnutzung der Dachgeschosse auch eine nach Landesbauordnung rechnerische Zweigeschossigkeit zuzulassen. Die Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist in den allgemeinen Wohngebieten die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

In den Teilgebieten 1 und 2 sind so maximal 10 neue Einzelhäuser und in den Teilgebieten 3 und 4 bei einer Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung 3 Einzelhäuser bzw. 6 Doppelhaushälften realisierbar. Bei der Annahme, dass ca. 20 % der Einzelhäuser eine Einliegerwohnung erhalten, ergeben sich bei einer reinen Einzelhausbebauung maximal ca. 16 neue Wohneinheiten. Bei Umsetzung der Doppelhausbebauung werden maximal ca. 18 neue Wohneinheiten möglich.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie, wie bereits erwähnt, die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden, die neu errichtet werden, maximal 0,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen. Verläuft der entsprechende Straßenabschnitt im Gefälle, so ist das mittlere Maß des Straßenabschnittes entlang des jeweiligen Grundstücksabschnittes maßgebend.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Die festgesetzten Höhen betragen für die Gebäude maximal 4,50 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe.

Garagen und überdachte Stellplätze sollten zur Ausbildung einer von derartigen Anlagen ungestörten Vorgartenzone und eines ausreichenden Stauraumes zur öffentlichen Straße ebenso wie die Bebauung selbst vom Straßenraum zurücktreten. Daher ist festgesetzt, dass diese Anlagen nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m von der für ihre Erschließung vorgesehene öffentliche oder private Verkehrsfläche entfernt zulässig sind. Hierdurch wird ebenfalls die Möglichkeit geschaffen, ein zweites Auto auf eigener Grundstücksfläche abzustellen, ohne den öffentlichen Straßenraum zu nutzen. Mit dieser Festsetzung der Anordnung von Stellplatzanlagen wird nur der Abstand bzw. die Zufahrtslänge zwischen Erschließungsfläche und Garage oder Carport geregelt. Ansonsten bleibt die landesrechtliche Vorschrift entsprechend § 6 (10) LBO über die Stellung von Stellplatzanlagen z. B. innerhalb der Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen oder an den Grenzen unbestritten.

5.3 Gestaltung

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der Neubauten in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rotem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit einem glatten Außenputz in weißer Farbgebung. Für die giebelseitigen Fassadenflächen im Bereich der Dachgeschosse dürfen zugunsten einer kostensparenden Bauweise auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern und für untergeordnete Bauteile auch andere Materialien und Farben verwendet werden. Die Material- und Farbgebung der Nebengebäude ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen. Ebenso sind Doppelhäuser in ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

In allen Teilgebieten sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen. Die Dachneigung darf 30° - 45° betragen. Bei der Ausführung eines Gründaches kann die Dachneigung bis auf 20° abgesenkt werden. Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachziegel in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig.

Zulässig ist zugunsten einer Verbesserung des Kleinklimas und eines verringerten Wasserabflusses ebenfalls die Ausbildung der Dächer als bewachsenes Gründach. Zwingend vorgeschrieben aus den genannten Gründen sind bewachsene Gründächer für die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen.

Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie werden ebenso wie die Verwendung von Wärmeschutzglas im gesamten Plangebiet zugelassen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen.

Als Einfriedungen sind nur Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, oder mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk von maximal 0,75 m Höhe zulässig. Holz- und Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und nur in enger Verbindung mit lebenden Hecken zulässig. Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um diese Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

5.4 Grünplanung

Abweichungen vom Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan der Gemeinde, der im Juni 1996 von der Gemeindevertretung festgestellt wurde, enthält für die betroffene Fläche die Darstellung der bestehenden Flächen der Gärtnerei im südlichen Bereich des Plangebietes sowie die Darstellung einer Fläche zur Erhaltung und zur Pflege alter Obstbaumbestände im nördlichen Bereich. Darüber hinaus werden im südwestlichen Randbereich zum Neuheikendorfer Weg zu schützende und zu pflegende markante Laubbäume sowie eine Gehölzreihe dargestellt. Das geplante Siedlungsvorhaben befindet sich nicht in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt. Da sich der Landschaftsplan derzeit noch in einer frühen Phase der Fortschreibung befindet, ist für die vorliegende Planung die Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes zu begründen.

Wie bereits erwähnt, ist die Gärtnereinutzung aus betrieblichen Gründen schrittweise reduziert und inzwischen vollständig aufgegeben worden. Auf Teilen der ehemaligen Gärtnereifläche wurde bereits das Haus der Sicherheit der Gemeinde verwirklicht. Ausschlaggebend für die Ansiedlung dieser Einrichtung war neben der Flächeverfügbarkeit auch die zentrale Lage im Gemeindegebiet mit kurzen Wegen zu allen Ortsteilen und den zentralen Einrichtungen. Diese innerörtliche, zentrale Lage macht die Fläche auch besonders geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.

Aus den genannten Gründen, da die Fläche in ihrem Inneren zu einem großen Anteil durch Koniferen sowie Obst- und Ziergehölze mit geringerem natürlichem Potential geprägt sind und die wesentliche Eingrünung des Plangebietes durch die Planung erhalten und gesichert wird, erachtet die Gemeinde die Abweichung von den Aussagen des Landschaftsplanes und die Neuausrichtung der planerischen Aussage in diesem Bereich als vertretbar.

Landschaftsplanerische Bilanzierung

Wie bereits eingangs erwähnt, wird zum B-Plan Nr. 49 eine Landschaftsplanerische Bilanzierung, die Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und geeignet als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Die Zielsetzung für die Planung ist primär auf eine Vermeidung von unnötigen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen ausgerichtet. An zweiter Stelle steht die Verminderung der Eingriffswirkung vor einem weitest möglichen Ausgleich der durch den baulichen Eingriff verursachten Wirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Erst danach ist für alle nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen ein Ersatz zu leisten.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung zusätzlich zu den zu untersuchenden Schutzgütern Wasser, Boden, Landschaftsbild und Klima/Luft auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung umfassen für die Schutzgüter

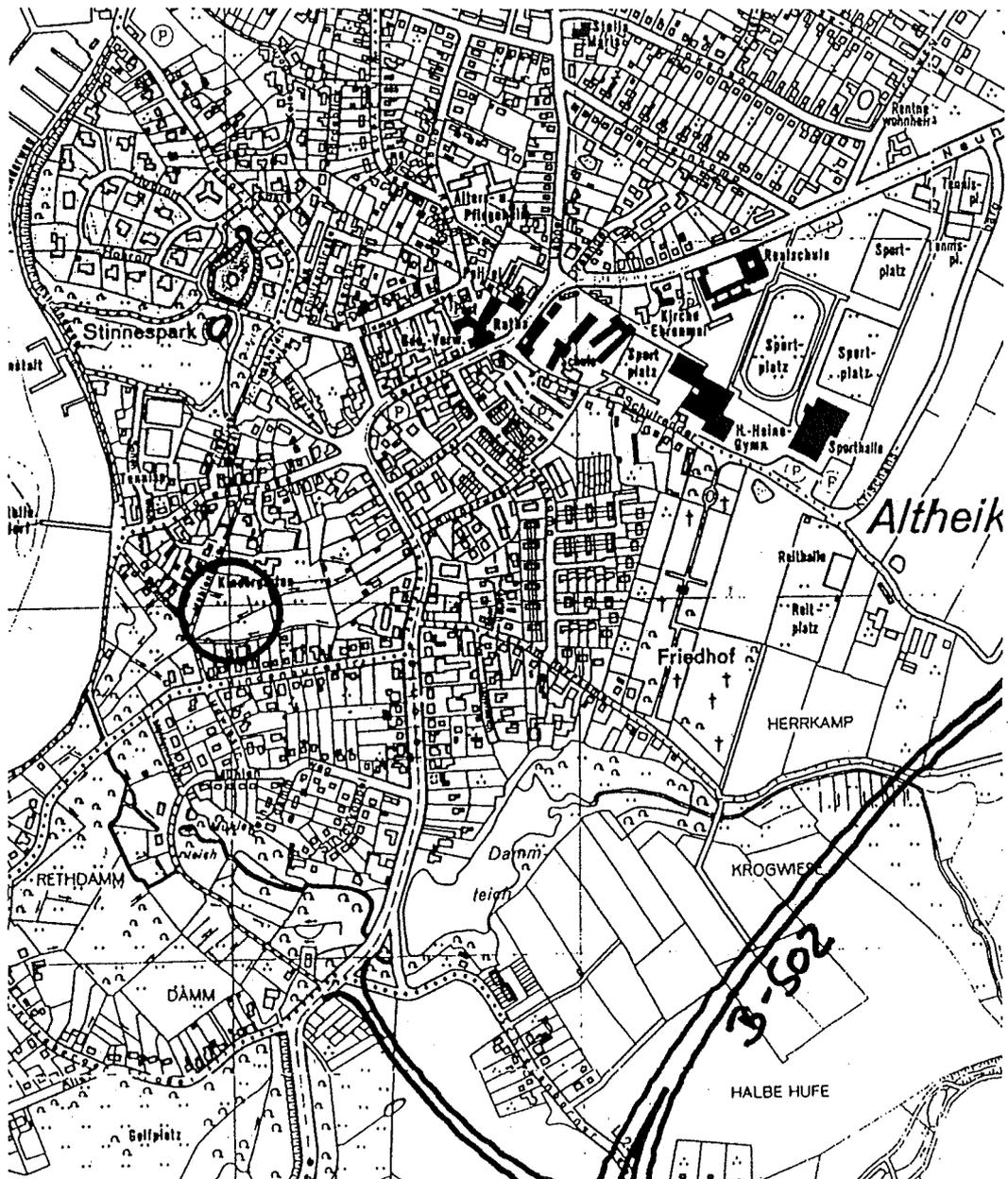
- **Wasser** die Vorgabe zur Dachbegrünung der Garagen und überdachten Stellplätze und die Ausführung der privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise,
- **Boden** ebenfalls die festgesetzte Beschränkung auf eine Teilversiegelung der privaten Erschließungsflächen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen für die Schutzgüter

- **Boden** die Überführung einer artenreichen Wiese in einer Gesamtgröße von 2.924,35 m² anteilig in eine extensiv zu pflegende Wiese und anteilig in eine gesteuerte Sukzession,
- **Arten und Lebensgemeinschaften** die Zuordnung von weiteren ca. 1.076 m² Ausgleichsfläche auf der externen Ausgleichsfläche,
- **Landschaftsbild** die Neuanlage einer knickartigen Struktur (Gehölzreihe) auf der externen Ausgleichsfläche und die Pflanzung von 5 Obstbäumen sowie die Pflanzung bzw. den Erhalt von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken im Teilgebiet 1,
- **Wasser** die abschnittsweise Entrohrung eines verrohrten Grabenabschnittes und die Aufweitung zu einem Kleingewässer mit mindestens 8,0 m Durchmesser.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet und diese textlich festgesetzt. Die verfügbare externe Ausgleichsfläche, die sich im Bereich Strandweg – Mühlensteig der Gemeinde Heikendorf auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8/3 befindet, hat eine Gesamtgröße von 5.017 m². Da sie sich in Gemeindebesitz befindet, ist die Umsetzung der Maßnahmen hinreichend abgesichert. Zur Durchführung und Kostentragung werden entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Erschließungsträger abgeschlossen werden.

Lage der externen Ausgleichsfläche



Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die unterschiedlichen Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt. Die Ausgleichsflächen werden, wie geplant, aus der wirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die Flächen sollen aber nicht der Sukzession überlassen werden. Auf Grund des natürlichen Potentials in der direkten Umgebung mit Erlen, Pappeln, Weiden, Birken usw. und der Gefahr, von aus den angrenzenden Privatgärten ausgewilderten Kulturpflanzen, wäre mit einer raschen Verbuschung der gesamten Fläche zu rechnen. Ziel ist aber die Erhaltung bzw. Entwicklung einer offenen/halboffenen Wiesenlandschaft. Dies bedingt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr.

Weiterführende Aussagen und die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen finden sich in der Landschaftsplanerischen Bilanzierung zum B-Plan Nr. 49, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf gem. § 6 (4) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

5.5 Lärmschutz

Verkehrslärm

Mit dem zum B-Plan Nr. 49 der Gemeinde Heikendorf ausgearbeiteten Schallgutachten werden Notwendigkeit und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem vom Neuheikendorfer Weg (K 51) ausgehenden Verkehrslärm geklärt. Weitere Straßen im näheren Umfeld, die in die Betrachtung mit einbezogen werden, sind der Grasweg und die Straße Krischansbarg.

Der Neuheikendorfer Weg hat nach der Fertigstellung der neuen B-502 eine spürbare Entlastung vom Fahrzeugverkehr erfahren. Dennoch ist mit ca. 4.500 Fahrzeugen täglich eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung zu verzeichnen. Die genannte Anzahl der Fahrzeuge ist im Rahmen einer Verkehrserhebung im April 2004 ermittelt worden. Da auch künftig mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist, wird für die Ermittlung der Emissionen von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 5.200 Fahrzeugen (DTV) im Prognosejahr 2020 ausgegangen. Für die Straßen Grasweg und Krischansbarg liegen die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) im Prognosejahr 2020 bei 1.000 bzw. 1.250 Fahrzeugen.

Durch die Annahme dieser Werte für die künftige Entwicklung befinden sich die Ergebnisse der Begutachtung in jedem Fall auf der sicheren Seite. Aus den genannten Verkehrsstärken werden die in die Berechnung der Lärmemissionen (Beurteilungspegel) einfließenden Emissionspegel abgeleitet.

Der am stärksten von Verkehrslärm betroffene Bereich des Plangebietes sind die Teilgebiete 2 und 4 entlang des Neuheikendorfer Weges. Die beigefügte Begutachtung zeigt, dass hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für die Tages- und Nachtwerte von 55 dB/A bzw. 45 dB/A der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden.

An den südöstlichen Baugrenzen des Teilgebietes 2 betragen die Überschreitungen maximal 7 dB/A für die Tagwerte und maximal 9 dB/A für die Nachtwerte. An den zurückgesetzten südwestlichen Baugrenzen im Teilgebiet 4 liegen die Überschreitungen bei maximal 4 dB/A für die Tageswerte. Bei den Nachtwerten ergeben sich Überschreitungen von maximal 6 dB/A.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen durch den vorhandenen Verkehr auf dem Neuheikendorfer Weg vorbelasteten Bereich, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht einzuhalten sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da ein Lärmschutzwall oder eine Wand die städtebauliche Gestalt des beidseitig angebauten Neuheikendorfer Weges und damit das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen würde.

Dem Belang der Überplanung und sinnvollen Nutzung des Plangebietes und damit der Schaffung von Wohnraum in zentrumsnaher Lage sowie der Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird hier der Vorrang gegenüber der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf allen Flächen im Plangebiet eingeräumt.

Um einen Ausgleich zu erreichen, werden im B-Plan jedoch Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen und festgesetzt, die bei den geplanten Baumaßnahmen zu beachten sind. Die Teilgebiete 2 und 4 liegen im Übergangsbereich zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Dementsprechend ist festgesetzt, dass in den Teilgebieten 2 und 4 die Süd-, Südost- und Südwestfassaden der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 auszuführen sind.

Hierbei muss für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen. Als Fenster für schutzbedürftige Räume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit integrierten Lüftungseinrichtungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

In den Teilgebieten 1 und 3 im Inneren des Plangebietes, betragen die Überschreitungen der Richtwerte nach DIN 18005 noch vereinzelt maximal ca. 1,0 dB/A oder sie werden bereits eingehalten. Die hier vorgefundenen geringfügigen Überschreitungen bewegen sich damit in einem vertretbaren Rahmen, der weitergehende verbessernde Maßnahmen nicht erforderlich macht. Zudem wirkt sich hier bereits die Abschirmung des Lärms durch die Gebäude am Neuheikendorfer Weg aus.

Die genannten Teilgebiete 1 und 3 befinden sich im Lärmpegelbereich II. Der hier erforderliche passive Schallschutz wird bereits durch die übliche Bauweise unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (z.B. Wärmeschutzverordnung) erreicht, so dass weitergehende Festsetzungen im B-Plan nicht erforderlich sind. Das Schallgutachten zum B-Plan Nr. 49 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Angrenzende Nutzungen

Südlich des Plangebietes befindet sich das Haus der Sicherheit der Gemeinde Heikendorf, in dem die örtliche Feuerwehr und die Polizei angesiedelt sind. Wie bereits erwähnt ist im Rahmen der Aufstellung des bebauungsplanes Nr. 46 für das Haus der Sicherheit ein Schallgutachten erarbeitet worden, welches mögliche Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen beurteilen sollte.

Das dortige Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine normale Nutzung des Hauses der Sicherheit in der vorgesehenen Form uneingeschränkt möglich ist, ohne die maßgeblichen Orientierungswerte zu überschreiten und die angrenzende Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Die normale Nutzung berücksichtigt hierbei den Verkehr und die Parkvorgänge auf den Stellplätzen, einen vierstündigen Betrieb des Kompressorraumes sowie den Betrieb von fünf Lastkraftwagen bei geöffneten Hallentoren während des gesamten Tageszeitraumes. Ebenso wurde nachgewiesen, dass ein 24stündiger Betrieb des Notstromaggregates mit einem Schalleistungspegel von 75 dB(A) möglich ist.

Als problematisch wird von Seiten des Gutachtens lediglich die Nutzung der Stellplatzanlage zu Übungszwecken angesehen. Hier werden die Immissionsrichtwerte erst mit einer Beschränkung der Übungstätigkeit auf einen Zeitraum von 4 Stunden während der Tageszeit eingehalten. Da dort nur eine sehr eingeschränkte Fläche zur Verfügung steht, ist hier auch lediglich ein eingeschränkter Übungsbetrieb für kleinere Gruppen möglich und vorgesehen. Die oben genannte Regelung zu den Übungszeiten ist feuerwehrintern durch Dienstanweisung geregelt.

Detaillierte Aussagen zur Lärmbegutachtung des Hauses der Sicherheit sind der "Schalltechnischen Untersuchung" zum B-Plan Nr.46 zu entnehmen.

5.6 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr von der Straße „Grasweg“ aus erschlossen. Hier ist eine ca. 100,0 m lange Stichstraße (Planstraße A) geplant, an deren Ende ein Wendepplatz mit einem für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichenden Durchmesser von 22,0 m zuzüglich 1,00 m Überhang vorgesehen ist. Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die westlich des Wendepplatzes angeordnet sind und gemäß Stellplatzterlass für die maximal möglichen 18 Einzel- bzw. Doppelhäuser ausreichend sind.

Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischfläche mit einem flächensparenden Profil von insgesamt 5,50 m Breite ausgebaut. Die Verkehrsfläche soll im Endausbau als Spielstraße gemäß Straßenverkehrsordnung ausgebaut werden. Dies bedeutet, dass Schrittgeschwindigkeit (max. 7,0 km/Std.) eingehalten werden muss und alle Verkehrsteilnehmer in der Straße gleichberechtigt sind. Das Straßenprofil ist gemäß EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ bei verminderter Geschwindigkeit für den Begegnungsfall LKW/LKW ausreichend.

Im weiteren Verlauf ist ein ca. 25,0 m langer Stichweg (Weg A) mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen, um zwei weitere zurückliegende Grundstücke zu erschließen. Für diesen relativ kurzen Weg ist der Begegnungsfall PKW/PKW maßgebend und das Straßenprofil entsprechend ausgelegt.

Die Fahrerschließung eines weiteren rückwärtigen Baugrundstückes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über einen mit 3,5 m für den Zweck ausreichend breiten Stichweg (Weg B). Dieser Weg ist privat und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Die privaten Stellplätze sind in allen Teilgebieten jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.7 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Neuheikendorfer Weg und im Grasweg.

Im Grasweg befinden sich eine Gasleitung (50 St, Mitteldruck), eine Wasserleitung (100 PVC), Stromleitungen der Gemeindewerke Heikendorf GmbH (4 x 50 NYY und 4 x 150 NAYY), eine Regenwasserleitung DN 600 WB und eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz.

Im Neuheikendorfer Weg befinden sich zwei Gasleitungen (50 St, Mitteldruck und 200 St, Hochdruck), eine Wasserleitung (125 GG), Stromleitungen der Gemeindewerke Heikendorf GmbH (3 x 50/50 NYCWY), eine Regenwasserleitung DN 300 B und eine Schmutzwasserleitung DN 250 Stz.

Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser die Gemeindewerke Heikendorf GmbH, für Strom die Gemeindewerke Heikendorf GmbH (Niederspannung) sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer (AZV).

Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung nicht zulassen, ist die Ableitung des Regenwassers über einen Kanal erforderlich. Nach erfolgter Überprüfung der hydraulischen Auslastung des Bestandsnetzes ist ein Anschluss des neu anzulegenden Regenwasserkanals an den vorhandenen Kontrollschacht 1134557 des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde (AZV) im Neuheikendorfer Weg möglich.

Die Regenwasservorflut verläuft über den Krischansbarg bis zum Schulredder zur Einleitungsstelle in das Gewässer 3.5 vor dem Rohrdurchlass der neuen B-502.

In dem Planfeststellungsbeschluss „Neubau, Verlegung B 502“ wurden für das dort benannte Einzugsgebiet AE3 wasserrechtliche Festsetzungen bezüglich der Einzugsfläche und des rechnerischen Berechnungsabflusses getroffen. Innerhalb des Einzugsgebietes befindet sich auch das Plangebiet des B-Planes Nr. 49. Durch den B-Plan Nr. 49 ändert sich die Größe des Einzugsgebietes von insgesamt 53,40 ha nicht.

Gemäß der Berechnungen, die dieser Begründung als Anlage Nr. 3 beigelegt sind, werden die wasserrechtlichen Begrenzungen der Nutzung für das Einzugsgebiet AE3 auch mit der Erweiterung durch den B-Plan Nr. 49 eingehalten. Mit 1.316,04 l/s wird der festgelegte Wert von 1.502,40 l/s um 186,36 l/s unterschritten, womit für weitere Maßnahmen eine ausreichende Reserve zur Verfügung steht.

Durch den B-Plan Nr. 49 und das bereits realisierte Haus der Sicherheit erhöht sich der Berechnungsabfluss um 30,68 l/s, der planfestgestellte Abfluss wird jedoch eingehalten.

Die Regenwasservorflut zur Einleitungsstelle wird im Zuge der Erschließungsplanung auf Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf die Hydraulik überprüft, so dass eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gesichert werden kann.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf soll über das vorhandene bzw. neu zu verlegende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Hydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr gesetzt.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz. Das Wenden am Ende der Planstraße A ist für Entsorgungsfahrzeuge problemlos möglich.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden ggf. im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6) BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Heikendorf durchgeführt.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehenden Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Heikendorf, den 12.04.2005



Arnold Jahn
Der Bürgermeister