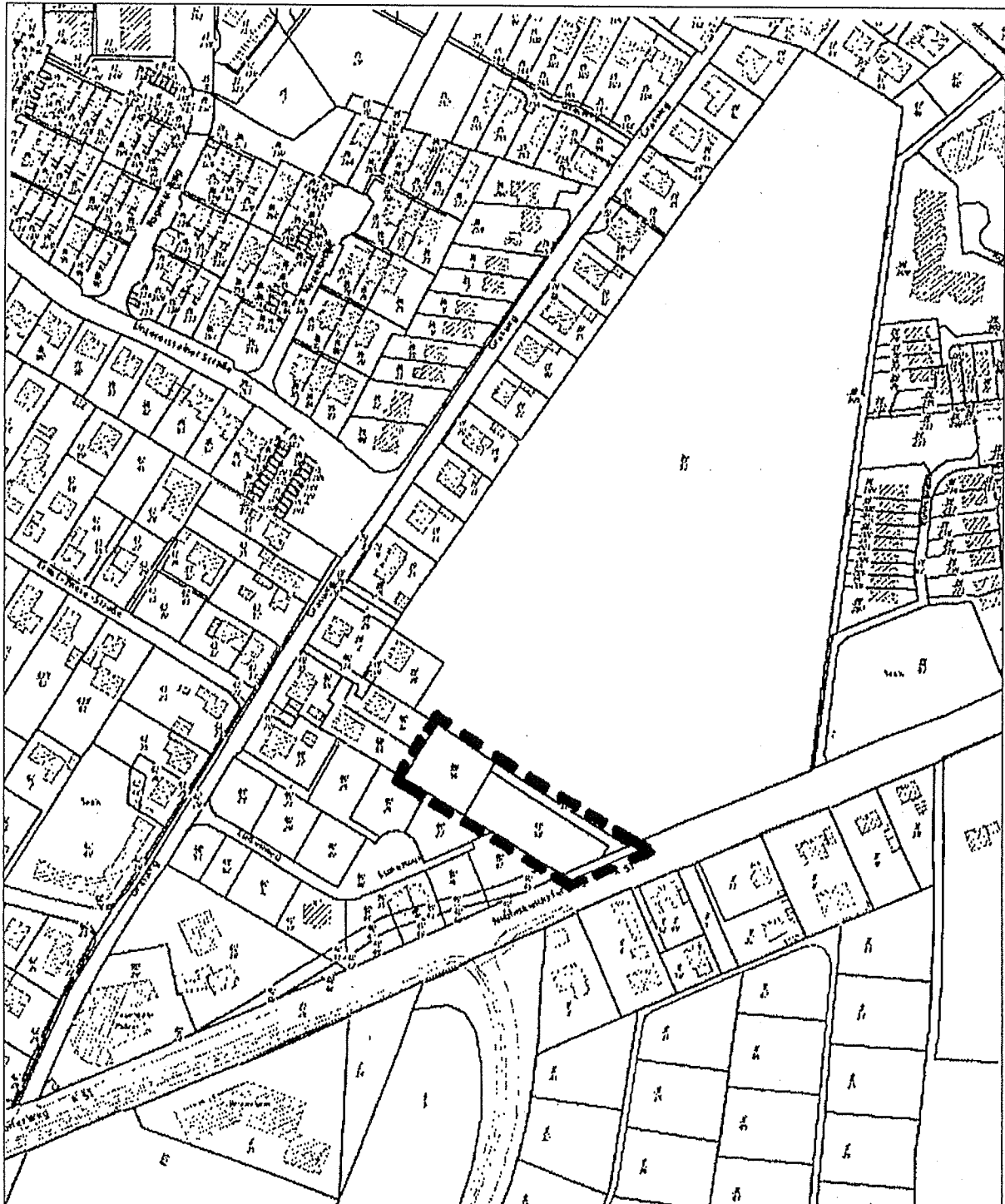


BEGRÜNDUNG

Sto 0256

ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 51 FÜR DAS GEBIET
„WOHNBAUFLÄCHE AM NEUHEIKENDORFER
WEG/NÖRDLICH LUISENWEG“ DER GEMEINDE HEIKENDORF,
KREIS PLÖN



Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

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

BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	5
3. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	6
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	7
5. GRÜNORDNUNG.....	8
6. LÄRMSCHUTZ.....	11
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	14
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.2 Bauweise.....	16
8.3 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
8.4 Grünplanung.....	17
8.5 Verkehr.....	18
8.6 Ver- und Entsorgung.....	18
8.7 Lärmschutz.....	18
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	20
11. UMWELTBERICHT	21

ANLAGEN

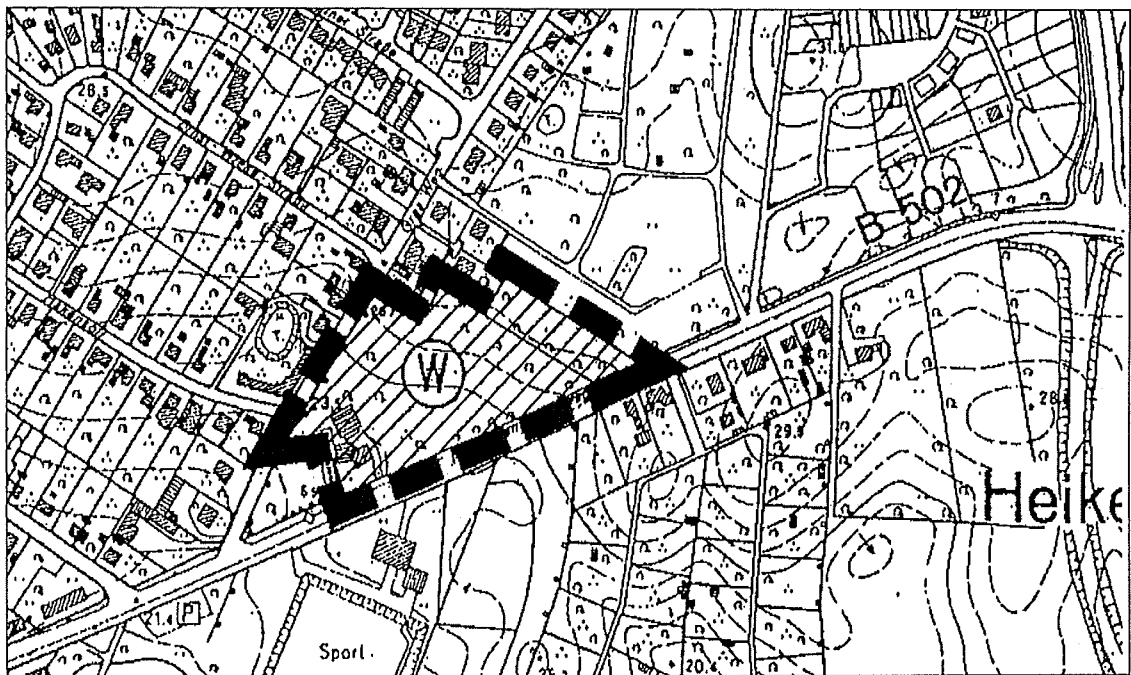
- Anlage Nr. 1: Umweltprüfung
Ausgearbeitet durch das
Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent
- Anlage Nr. 2: Landschaftsplanerische Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Fachbeitrag
Aufgestellt durch das
Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent
- Anlage Nr. 3: Schallgutachten
Aufgestellt durch das
WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GmbH, Neumünster
- Anlage Nr. 4: Zusammenfassende Erklärung
Gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51 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 **Aufstellungsbeschluss** wurde von der Gemeindevertretung am **6. September 2006** gefasst.

Im geltenden **Flächennutzungsplan** der Gemeinde wird die Art der Bodennutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 36. Änderung des F-Planes. Das Verfahren wurde am 3. November 2004 mit abschließendem Beschluss durch die Gemeindevertretung abgeschlossen. Die Genehmigung der Änderungsplanung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Die Darstellung dieser Änderung ist in die eingeleitete Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf übernommen worden. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickeln sich entsprechend § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

GELTUNGSBEREICH DER 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Ebenso werden die Darstellungen des **Landschaftsplanes** der Gemeinde beachtet, der parallel zum Flächennutzungsplan ebenfalls neu aufgestellt wird und das Plangebiet auch als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsland darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Diese ist bereits erfolgt und liegt dieser Begründung als Anlage Nr. 1 bei. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 a BauGB dargelegt, der unter Kapitel 11 Bestandteil dieser Begründung ist.

Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung in einer „**landschaftsplanerischen Bilanzierung und naturschutzrechtlichen Fachbeitrag**“ ermittelt (siehe Anlage Nr. 2).

Da das Plangebiet ursprünglich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 – dessen Geltungsbereich schließt sich direkt westlich an – entwickelt, erschlossen und bebaut werden sollte, wurde damals die Öffentlichkeit (14. Januar 2004) entsprechend § 3 (1) BauGB über die Entwicklung auch des vorliegenden Geltungsbereiches und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 6. September 2006 wird daher gemäß § 3 (1) Satz 2, Nr. 2 BauGB von der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** abgesehen.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich berührt sein kann, mit Schreiben vom **25. Januar 2008** frühzeitig beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **16. Juli 2008** den **Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss** 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** erfolgt in der Zeit vom **15. August bis einschließlich 15. September 2008**. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. August 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

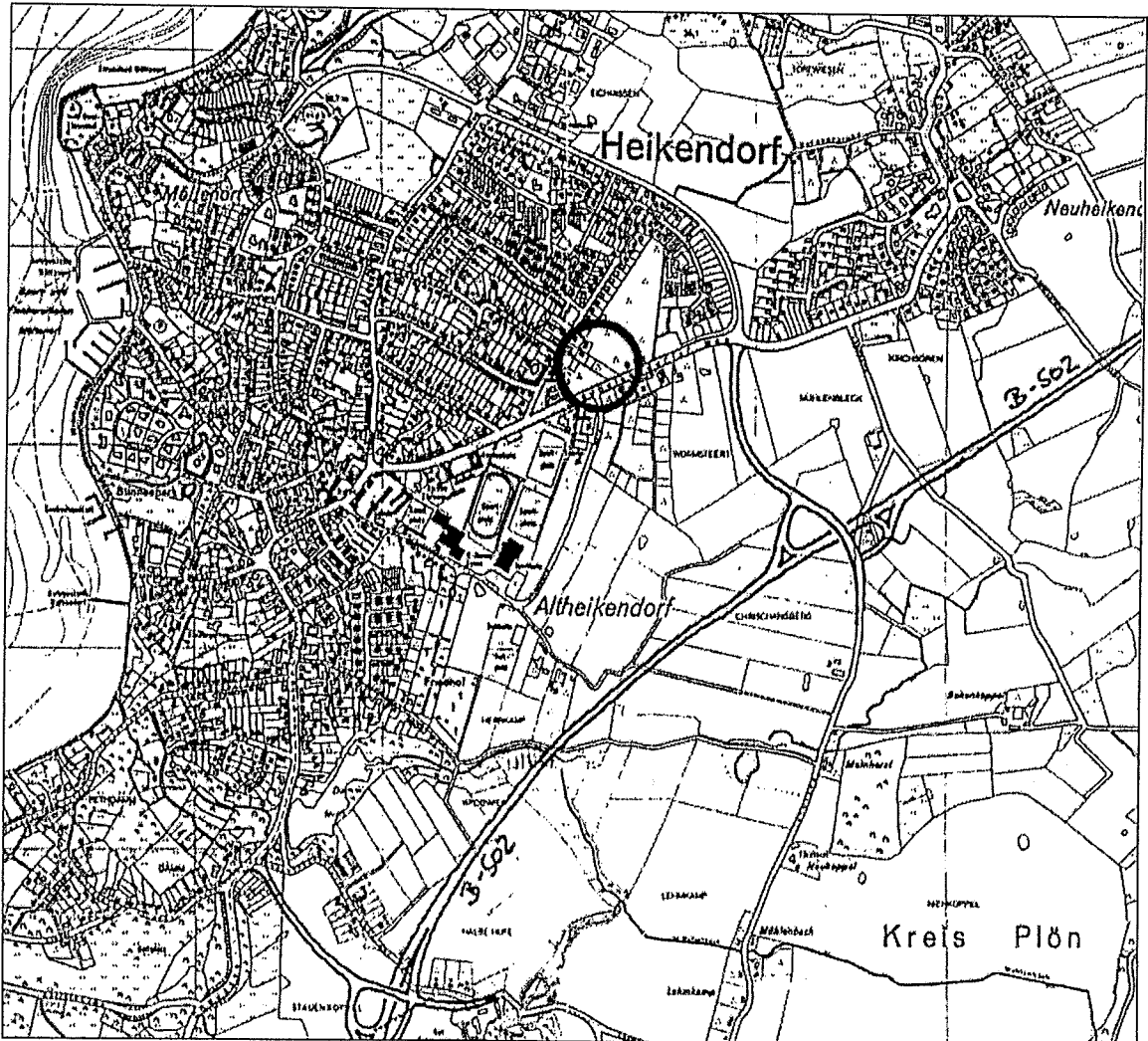
Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden Ergänzungen und Änderungen der Planinhalte vorgenommen, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührten. Daher erfolgte auf **Beschluss** der Gemeindevertretung vom **16. Oktober 2008** entsprechend § 4 a Abs. 3 eine **beschränkte Beteiligung** der von den Änderungen der Planinhalte betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden in der Zeit vom 22. Oktober bis einschließlich 7. November 2008 durchgeführt.

Der abschließende **Satzungsbeschluss** erfolgte am **26. November 2008** durch die Gemeindevertretung Heikendorf.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 befindet sich etwa 700 m nordöstlich der Ortsmitte des Ortsteils von Heikendorf. Es liegt zwischen dem Grasweg und dem Neuheikendorfer Weg (K 51), der das Gebiet direkt tangiert und von dem aus die Erschließung erfolgen wird. Im Bereich der Ortsmitte mit fast allen wichtigsten Einkaufseinrichtungen befindet sich auch die Verwaltung der Gemeinde (Amt Schrevenborn) sowie die allgemeinbildenden Schulen.

Ganz in der Nähe des Plangebietes im Bereich der Einmündung des Grasweges in den Neuheikendorfer Weg liegt der Standort des Hauses der Sicherheit, das sowohl Sitz der örtlichen Feuerwehr, als auch der Polizei ist.



Das Plangebiet selbst wird an zwei Seiten durch vorhandene Wohngebiete begrenzt, wobei das südwestlich angrenzende Neubaugebiet „Luisenweg“ (B-Plan Nr. 49) in den vergangenen drei Jahren erschlossen und bereits vollständig bebaut wurde.

Nordöstlich des Plangebietes schließt eine Kleingartensiedlung auf gemeindeeigener Fläche an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 40/56 und 40/57,
- im Südosten durch den Neuheikendorfer Weg, von dessen Flurstück eine parallel verlaufende Fläche von fast 4,50 m Breite innerhalb des Plangebietes liegt,
- im Südwesten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 40/58 und 40/56,
- im Nordwesten durch die westliche Grenze des Flurstücks 40/56.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Gartenbrache, auf der sich noch einige Obstbäume und ein gemauerter ehemaliger Stall befinden. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,275 ha und weist eine Höhenlage zwischen etwa 26,50 und 27,80 m über NN auf.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Der eigentliche **Anlass** für die Planaufstellung liegt bereits einige Jahre zurück. Nach Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Gärtnerei, gelegen im Flächendreieck zwischen Neuheikendorfer Weg und Grasweg, beschloss die Gemeinde Heikendorf diesen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zu Verkehrswegen, technischer Infrastruktur wie aber auch z.B. Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen, war der Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage für die Entwicklung eines neuen Baugebietes besonders geeignet. Deshalb erfolgte am 10. Dezember 2003 der Beschluss zur Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel hierzu die der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 (Gebiet: „Wohnbebauung zwischen Grasweg und Neuheikendorfer Weg“). In den damaligen Plangeltungsbereichen beider Bauleitpläne war der **jetzige Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 enthalten**. Die Flächenplanungsänderung betreffend, blieb bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens und der anschließenden Bekanntmachung ihrer Genehmigung der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 51 unverändert enthalten (vgl. Kapitel 1).

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 49 wurde jedoch im Juni 2004 um das nördlichst gelegene Grundstück, also das Gebiet des jetzigen B-Plan Nr. 51, reduziert.

Trotz intensiver und zeitaufwendiger Grundstücksverhandlungen konnte zu dem damaligen Zeitpunkt eine Verfügbarkeit und mögliche Einbindung des Gebietes in Erschließung und Bebauung und somit in den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plan Nr. 49 nicht erreicht werden. Zwar führt ein Erschließungsweg bis auf wenige Meter an die Grenze des B-Plan Nr. 51 heran, dessen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte jedoch nur aus erschließungstechnischen Gründen, weil nur von diesem Standort aus über eine private Grundstücksfläche auf dem hintersten Grundstück – belastet mit einem Leitungsrecht – das Regenwasser abgeleitet werden konnte zu dem vorhandenen Kontrollschacht des „Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde“ im Neuheikendorfer Weg.

Eine Verlängerung und zwangsläufig auch eine Verbreiterung des öffentlichen Erschließungsweges ist nicht mehr möglich. Die Erschließung des Plangebietes des B-51 hat zukünftig daher vom Neuheikendorfer Weg aus zu erfolgen.

Geprüft wurde auch eine Erschließungsvariante mit Zuwegung über das nordöstlich angrenzende Dauerkleingartengelände. Diese Variante erwies sich ebenfalls als nicht realisierbar. Zudem werden die bestehenden Flächen des Kleingartengeländes in dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan langfristig weiterhin für diese Art der Bodennutzung vorgesehen.

Aus dieser Situation ergibt sich, dass für das Plangebiet keine städtebaulichen Standardlösungen anwendbar sind, sondern die fehlende Erschließungsfläche durch besondere Regelungen mittels Planfestsetzungen auszugleichen ist.

Die vormals gemeinsame städtebauliche Planung über die jetzigen Gebiete des B-Plan Nr. 49 und B-Plan Nr. 51 umfasste auch ein **Schallgutachten**, das den Geltungsbereich des jetzigen B-Plan Nr. 51 einschloss (vgl. Kapitel 6 und Anlage Nr. 3).

Da die lärmtechnisch relevanten Faktoren immer noch gleichartig bestehen, wird bei der Aufstellung dieses vorliegenden B-Planes auf die Ergebnisse des damaligen Gutachtens zurückgegriffen.

Der Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 49 erfolgte im November 2004. Die Erschließung des Gebietes wurde im darauffolgenden Jahr durchgeführt, und in der Zwischenzeit sind alle Grundstücke beiderseits des „Luisenweg“ bebaut. Die Bebauung hat insgesamt die bereits östlich und westlich des Grasweges vorhandene frühere Bebauung ergänzt und den Charakter der vorhandenen Strukturen in städtebaulich verträglichem Umfang erhalten bzw. weiter entwickelt.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Plan Nr. 51 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 verträgliche Ergänzung zum Ortsbild des Neubaugebietes „Luisenweg“ sowie in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG

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 in ihrer Gemeindefunktion 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. Grundsätzliche 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. 51 gerecht.

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

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 Baumbestandes.

5. GRÜNORDNUNG

(siehe „Umweltprüfung“ als Anlage Nr. 1 und „landschaftsplanerische Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Beitrag“ als Anlage Nr. 2. Ausarbeitung der Anlagen durch das Büro ALSE GmbH, Selent)

Der bestehende **Landschaftsplan** der Gemeinde, der im Juni 1996 von der Gemeindevertretung festgestellt wurde, enthält für die betroffene Fläche die Darstellung einer Fläche zur Erhaltung und zur Pflege alter Obstbaumbestände. Darüber hinaus werden im Randbereich zum Neuheikendorfer Weg zu schützende und zu pflegende markante Laubbäume dargestellt. In dem in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsland dargestellt (vgl. Kapitel 1).

Im bisherigen Aufstellungsverfahren ist eine **Umweltprüfung** (siehe Anlage Nr. 1) gemäß § 2 (4) BauGB vorgenommen worden. Die Umweltprüfung soll sämtliche relevanten Belange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB umfassen und in einem **Umweltbericht** darlegen. Dieser Bericht ist als Kapitel 11 ein gesonderter Teil dieser Begründung zum B-Plan Nr. 51.

Das Verhältnis der sogenannten naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung“ zum Baurecht wird in § 8 a LNatSchG in Verbindung mit § 21 BNatSchG und § 1 a BauGB geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu behandeln, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des erstmaligen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt eine „**landschaftsplanerische Bilanzierung und der naturschutzrechtliche Fachbeitrag**“ (siehe Anlage Nr. 2). In diesem Beitrag enthalten sind Vorschläge zu textlichen Festsetzungen in der B-Planfassung. Betroffen sind die Schutzgüter der Natur wie:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten- und Lebensgemeinschaften,
- Klima und Luft.

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.

Für die Bearbeitung des mit der geplanten Schaffung von Wohnbauflächen einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende rechtliche Bestimmungen zugrunde gelegt:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“
- § 1 a BauGB
- §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- §§ 10 bis 14 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)

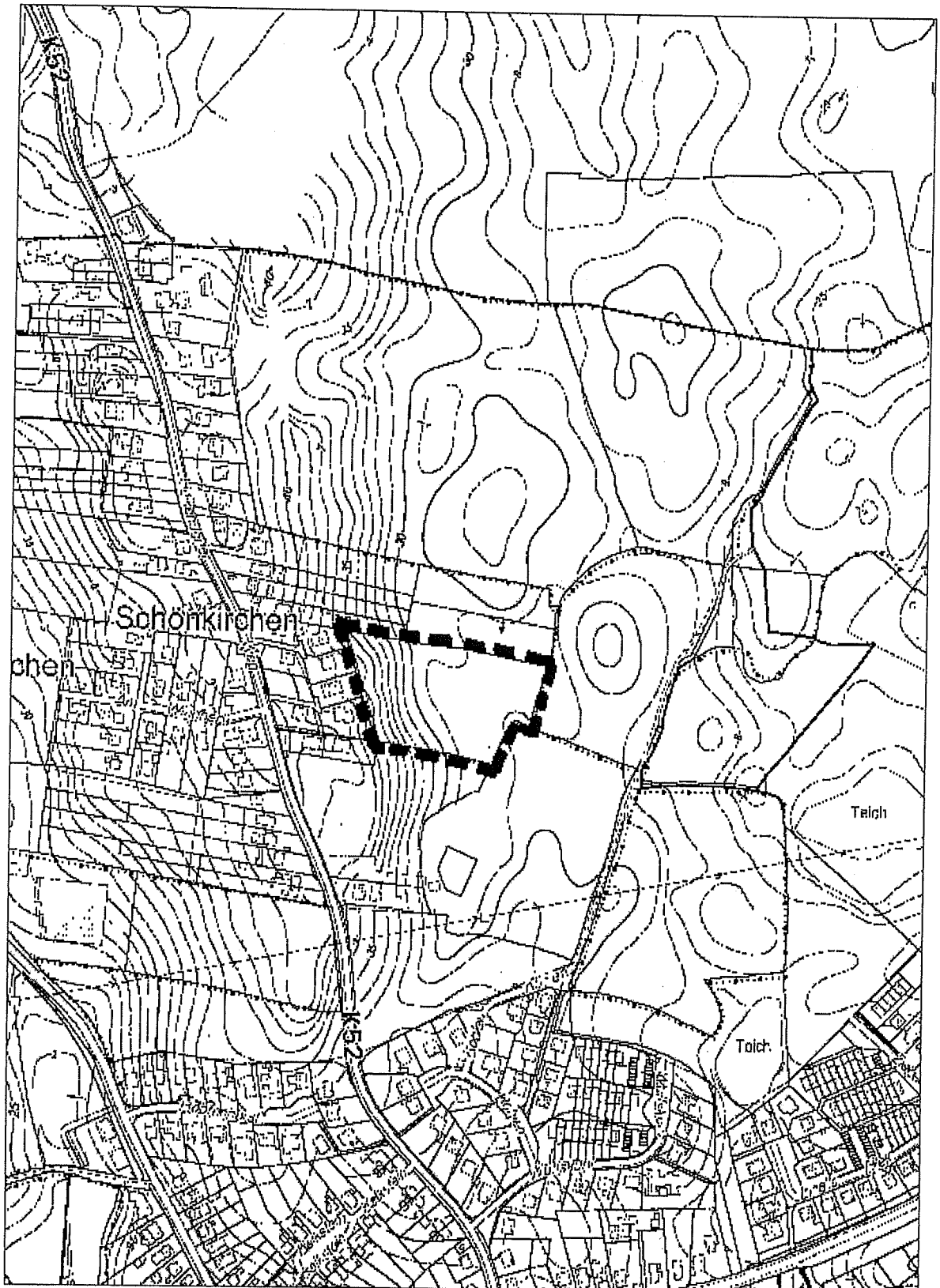
Durch das geplante Vorhaben erfolgt auf den für die Neubebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich eine wesentliche und nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft (Bodenaushub, Bodenversiegelung, Bautätigkeit, Nutzungsänderung und Veränderung des Landschaftsbildes). Somit liegt ein **Eingriff in Natur und Landschaft** vor.

Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend § 200 a BauGB zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Im naturschutzfachlichen Beitrag werden die Schutzgüter als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Nähere Einzelheiten, wie auch die detaillierte **Eingriffs-/Ausgleichsermittlung** sind dem Fachbeitrag zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage Nr. 2 beigelegt ist.

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 textlich festgesetzt.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE



Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Gebiet der Gemeinde Schönkirchen im Bereich östlich der vorhandenen Bebauung am Heikendorfer Weg, Flur 1, Flurstück 7/2 (siehe auch Übersichtsplan im Anhang der Anlage Nr. 2). Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers für Maßnahmen im vorliegenden Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 51. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich dauerhaft zu sichern, da sie sich nicht im öffentlichen Eigentum befindet.

Zur Durchführung und Kostentragung werden vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan entsprechende verbindliche vertragliche Regelungen der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer bzw. gleichzeitig auch Erschließungsträger abgeschlossen. Der im Rahmen des Fachbeitrags ermittelte **Ausgleichsbedarf** bemisst sich auf 589,00 m². Entsprechend der Bilanzierung Eingriff zu Ausgleich (siehe Anlage Nr. 2, Kapitel 6.5) ist eine Umwandlung von 1.178,00 m² als Ausgleichsfläche erforderlich.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche wird bereits etwa zur Hälfte als ebenfalls Ausgleichsfläche ausgewiesen bzw. beansprucht auf Grund von Maßnahmen im Rahmen der „Aufstellung der Abrundungssatzung der Gemeinde Schönkirchen“ für den im Zusammenhang bebauten nördlichen Ortsteil beiderseits des Heikendorfer Weges. Die Satzung wurde durch die Gemeindevertretung Schönkirchens bereits am 13. Juni 1996 beschlossen und anschließend in Kraft gesetzt. Der in einem Schreiben vom 5. Februar 1998 angekündigte städtebauliche Vertrag über diese Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Schönkirchen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss über den vorliegenden B-Plan Nr. 51 der Gemeinde Heikendorf vorgelegt.

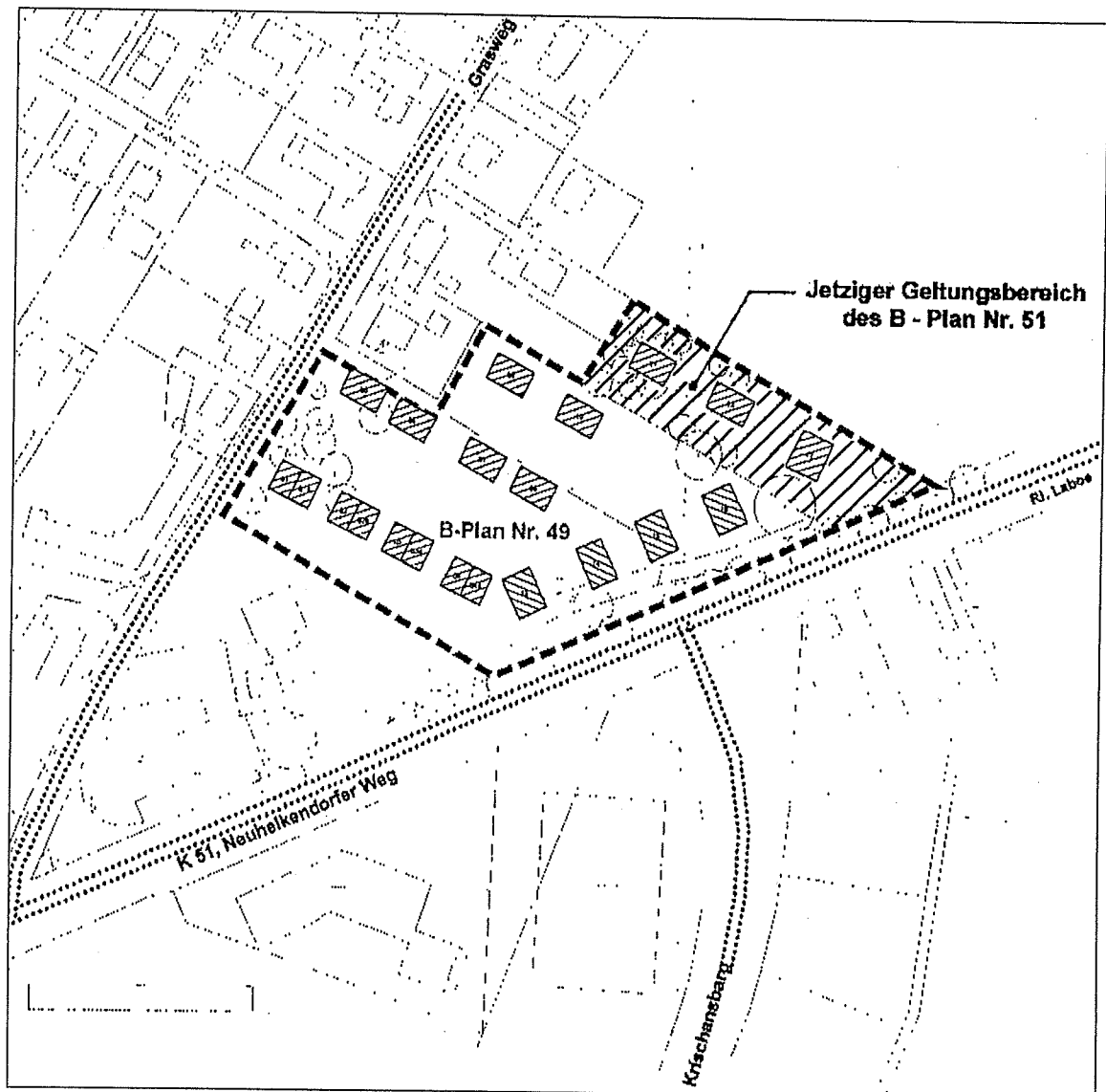
6. LÄRMSCHUTZ

(siehe Schallgutachten als Anlage Nr. 3, ausgearbeitet durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster)

Wie bereits mehrfach erläutert, gehörte der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 51 bis etwa Juni 2004 ursprünglich zum Geltungsbereich des B-Plan Nr. 49, der die städtebauliche Ordnung für das südwestlich gelegene Neubaugebiet (damaliger Erschließungsträger BIG-Gewerbebau GmbH, Kronshagen) verbindlich regelte. In dem für den B-Plan Nr. 49 erarbeiteten Schallgutachten wurden daher auch die erforderlichen Schutzmaßnahmen für das jetzige Gebiet des B-Plan Nr. 51 aufgeführt.

Da sich seitdem die lärmrelevanten Faktoren nicht verändert haben, wird dieses Gutachten auch verwendet für festzusetzende Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan (siehe Anlage Nr. 3).

ÜBERSICHTSPLAN ZUM B-PLAN NR. 49 Anlage Nr. 1 zum Schallgutachten



Mit dem zum B-Plan Nr. 49 der Gemeinde Heikendorf ausgearbeiteten Schallgutachten (Stand: 2004) wurden 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 wurden, 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 des vorliegenden B-Plan Nr. 51 ist die vordere Grundstücksfläche des Teilgebietes 2 entlang des Neuheikendorfer Weges. Das anliegende Schallgutachten 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 beispielsweise die Überschreitungen im Obergeschoss maximal 5 dB/A für die Tagwerte und maximal 8 dB/A für die Nachtwerte.

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.

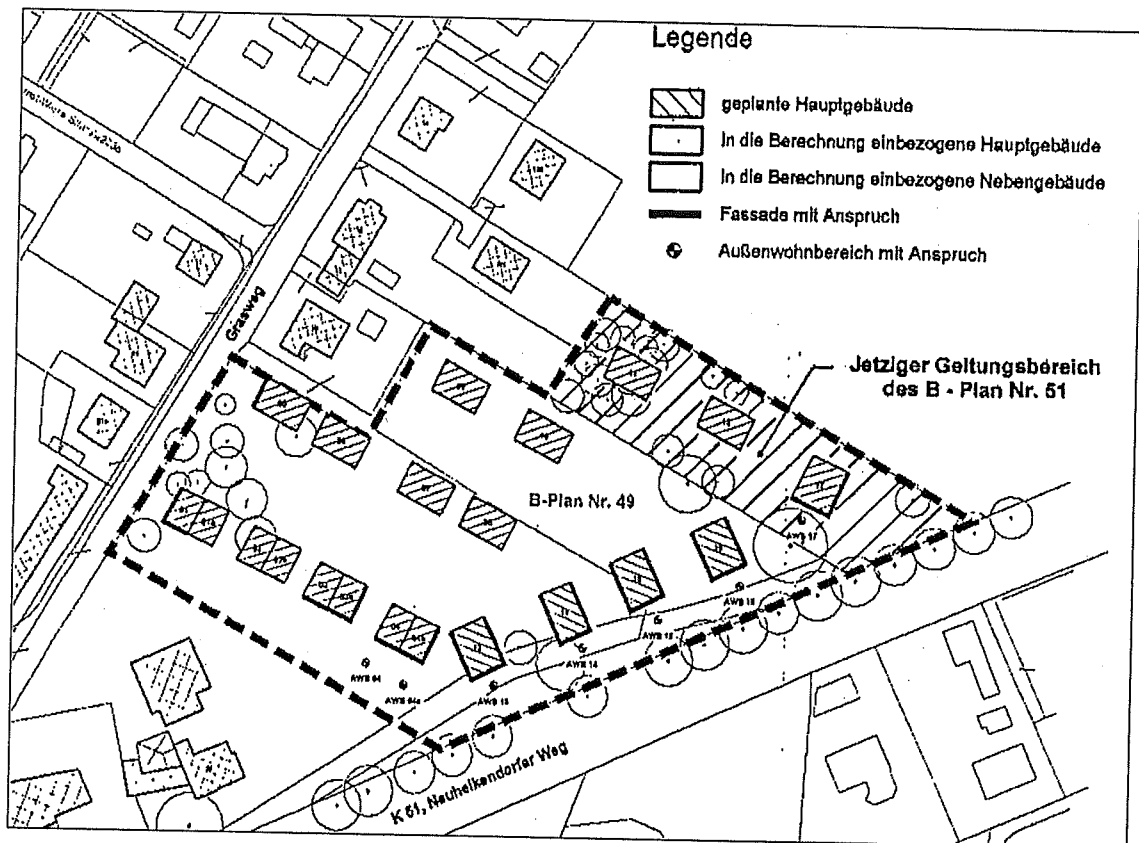
Dem Belang der Überplanung und sinnvollen Nutzung des Plangebietes und damit der Schaffung von Wohnraum in zentrumsnaher Lage sowie der Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird hier der Vorrang gegenüber der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf allen Flächen im Plangebiet eingeräumt.

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. Das Teilgebiet 2 liegt im Übergangsbereich zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Dementsprechend ist festgesetzt, dass 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.

ÜBERSICHTSPLAN DER AUSSENFASSADEN MIT LÄRMSCHUTZANSPRUCH Anlage Nr. 3.3 zum Schallgutachten



7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes haben nachstehende wesentliche Auswirkungen zur Folge:

- die bisherige Gartenbrachfläche zwischen dem Neubaugebiet am „Luisenweg“ (B-49) und dem Kleingartengelände wird einer Wohnbebauung zugeführt.
- ein Einfluss auf die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche der angrenzenden vorhandenen Nachbarbebauung.
- die Beseitigung eines Alleebaumes zugunsten der Anlage eines Wohnweges zur Erschließung der Grundstücke.
- ein Eingriff in den Naturhaushalt und ein dadurch bedingter Ausgleichsbedarf auf externer Fläche.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die umgebende Natur und Landschaft werden im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag, der diesem Bebauungsplan als Anlage Nr. 2 beiliegt, beschrieben. Hierauf wird ergänzend hingewiesen.

- Einwirkungen von Verkehrslärm durch den Neuheikendorfer Weg.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor Neumünster ein schalltechnisches Gutachten (vgl. Kapitel 6 und Anlage Nr. 3) erarbeitet, welches die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärmes von den öffentlichen Verkehrsflächen auf angrenzende Nutzungen untersucht hat. Dieses Gutachten und dessen Aussagen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Weitere wesentliche und ggf. zu berücksichtigende Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen oder anderen Nutzungen wurden geprüft und sind im gegenwärtigen Planungsstadium nicht erkennbar.

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Das **Bebauungskonzept** für das Plangebiet sieht eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern und maximal 1 Wohneinheit je Gebäude vor, deren äußere Gestaltung, Bauweise und Gebäudehöhe dem Erscheinungsbild des südwestlich gelegenen Neubaugebietes am „Luisenweg“ entsprechen soll. Die Festsetzungen z. B. über die vorgesehene Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und örtliche Bauschriften gleichen den Festsetzungen für den Geltungsbereich des benachbarten B-Plan Nr. 49.

Die **Erschließung** ist vorgesehen über einen privaten Wohnweg vom Neuheikendorfer Weg aus. Hierzu ist die Beseitigung eines Alleebaumes (Linde) erforderlich.

Im Zufahrtsbereich des Wohnweges werden gesondert ausgewiesen die notwendigen **Stellplätze** für Besucher in einer Gemeinschaftsanlage vorgesehen (vgl. Kapitel 3). Für die 3 Wohneinheiten besteht die Möglichkeit Garagen, überdachte oder freie Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Die Stellung dieser Stellplätze auf dem Grundstück wird textlich geregelt.

Für die **Müllentsorgung** des Gebietes ist im Bereich der Gebietszufahrt ein Sammelplatz für Abfallbehälter geplant.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Lärmschutzfestsetzungen in 2 Teilgebiete untergliedert.

In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück gilt.

Die Teilgebiete werden entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. In den 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 zukünftigen 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 Abhängigkeit von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung sind in den beiden Teilgebieten die einzelnen Baufenster festgesetzt und so ausgelegt, dass sie einen für das Gebiet angemessenen Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximale **Grundfläche** für bauliche Anlagen gesteuert. Auf die Festsetzungen einer **Geschossfläche** und **Anzahl der Vollgeschosse** wird verzichtet, da die Steuerung der **Höhe baulicher Anlagen** über die Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen in ausreichendem Umfang geregelt ist.

Zugunsten einer kleinteiligen Bebauung und eines geringen Versiegelungsgrades beträgt die maximal überbaubare Grundstücksfläche des ca. 900 m² großen Grundstückes im Teilgebiet 1 für ein Einzelhaus 230 m², welches einer GRZ von 0,26 entspricht. Auf den kleineren Grundstücken in dem Teilgebiet 2 darf die maximal überbaubare Grundstücksfläche für ein Einzelhaus 150 m² nicht überschreiten. Dieses entspricht bei einer mindestens einzuhaltenden Grundstücksgröße von 525 m² einer GRZ von 0,29.

Zur Regelung einer gebietsangemessenen Nutzungsdichte wird für beide Teilgebiete geltend die **Mindestgröße der Grundstücke**, wie bereits genannt, mit 525 m² festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere wegen einer eventuellen Belastung des kleinen Gebietes durch ruhenden und fließenden Verkehr, wird die maximale **Anzahl der Wohneinheiten** auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene Gelände und die Bebauung der Umgebung werden die **maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens** sowie, wie bereits erwähnt, die **maximale Trauf- und Gebäudehöhen** festgesetzt. Hierzu wird als Bezugspunkt in beiden Teilgebieten die Höhe von + 27,00 m ü.NN (über Normalnull) festgesetzt für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude.

Diese Höhenfestsetzung hat zur Folge, dass die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens etwa zwischen 30 bis 70 cm, je nach Standort des jeweiligen Hauses im Gebiet, unterhalb des vorhandenen Geländeniveaus liegen wird. Durch Begrenzung der Höhe des Erdgeschosses und somit auch der Gebäudehöhe wird eine weitestgehende Anpassung an die Höhenentwicklung des vorhandenen Neubaugebietes am Luisenweg erreicht. Außerdem wird durch diese Festsetzung eine mögliche Beeinträchtigung der direkt südwestlich angrenzenden Grundstücke durch bei Starkregen eventuell überfließendes Niederschlagswasser verringert.

Erheblich höher liegende Häuser und ihre umgebenden Grundstücksflächen, einschließlich möglicher Terrassen, könnten zu einem verstärkten Abfluss von Regenwasser führen.

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

- in dem rückwärtig liegenden Teilgebiet 1 maximal 3,50 m für die Traufhöhe und maximal 7,00 m für die Gebäudehöhe
- in dem Teilgebiet 2 maximal 4,50 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe (siehe Systemschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen).

8.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

In den Teilgebieten 1 und 2 ist eine **Bauweise** mit Einzelhäusern im Sinne der offenen Bauweise vorgesehen.

Die Errichtung der notwendigen **Stellplätze** in der Art von Garagen, Carports oder nicht überdachten Plätzen ist nur innerhalb der Baufenster, zwischen der vorderen (nordöstlichen) und hinteren (südwestlichen) Baugrenze zulässig. Im Teilgebiet 1 besteht außerdem die zusätzliche Möglichkeit einen Stellplatz auch in der Fläche zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der Grenze zum benachbarten Dauerkleingartengelände zu errichten.

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.

Für die Besucher der im Plangebiet maximal zulässigen drei Wohneinheiten wird im Bereich der Gebietszufahrt eine **Gemeinschaftsstellplatzanlage** mit 4 Plätzen festgesetzt, damit dieser Verkehr aus dem kleinen Wohngebiet herausgehalten wird. Die Plätze sind beiden Teilgebieten zugeordnet.

Zum Schutz der vorhandenen Nachbarbebauung und um Versiegelungen auszuschließen, dürfen **Nebenanlagen** im Sinne des § 1 BauNVO, wie z. B. Geräteschuppen, Spielhäuser oder Gewächshäuser, nicht in der 5,00 m breiten Fläche zur „Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser errichtet werden. Dieses beinhaltet auch die Unzulässigkeit von genehmigungsfreien Nebenanlagen.

8.3 Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen

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. Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen denen für das benachbarte Wohngebiet „Luisenweg“, geregelt im B-Plan Nr. 49

In beiden Teilgebieten des B-Plan Nr. 51 ist die **Gestaltung der Fassaden** der Hauptgebäude nur zulässig in rotem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit einem glatten Außenputz und darauf aufgetragenem Anstrich in einem hellen Farbton. Für die giebelseitigen Fassadenflächen im Bereich der Dachgeschosse dürfen zugunsten einer möglicherweise kostensparenden Bauweise auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern sowie an allen Fassadenflächen auch für untergeordnete Fassadenelemente andere Materialien und Farben verwendet werden.

In beiden Teilgebieten sind, ebenfalls an der vorhandenen Umgebung orientiert, als **Dachform** nur Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer zulässig. 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 der Hauptgebäude als bewachsenes Gründach. Für die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und anderen Nebenanlagen bzw. -gebäuden wird im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage Nr. 2) empfohlen, die Eindeckung dieser Bauten ebenfalls mit einem Gründach festzusetzen. Diese zwingend im B-Plan Nr. 49 vorgesehene Festsetzung hat sich leider bei der Entwicklung des benachbarten Wohngebietes leider als kaum durchsetzungsfähig erwiesen, da die Errichtung Nebenanlagen, wie auch von in Wohngebieten typischen Garagen und überdachten Stellplätzen nach den Regelungen der LBO keiner Baugenehmigung bedarf. Daher verzichtet die Gemeinde auf eine Regelung.

Um eine gewisse gestalterische Einheit der Dachlandschaft mit den Gebäuden der Umgebung zu erreichen, wird eine Regelung über die Anordnung von **Dachaufbauten** vorgesehen.

Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie werden für die Fassaden- und Dachgestaltung im gesamten Plangebiet zugelassen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des kleinen Wohngebietes und einer reduzierten **Oberflächenversiegelung** werden Festsetzungen über die Art der **Einfriedungen** von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und über die Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter getroffen.

Entlang der südwestlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenzen besteht ein Geländesprung von bis zu etwa 1,00 m. Daher erfolgt zum Schutz der benachbarten tiefer gelegenen Grundstücke des Neubaugebietes am „Luisenweg“ die Festsetzung, dass Maßnahmen zur **Ableitung des Oberflächenwassers** auf eigener Grundstücksfläche vorzunehmen sind. Der Nachweis über die Ableitung ist im Rahmen eines Bauantrages zu erbringen.

Die Art der geeigneten Maßnahme wird nicht explizit vorgegeben, sondern nur beispielhaft genannt (vgl. Kapitel 9). Beachtet werden müssen bei Ausführung der Maßnahmen jedoch die grünordnerische Festsetzung Ziffer 7.2 über z. B. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der beiden zu erhaltenden Bäume (vgl. Festsetzungen des B-Plan Nr. 49) und der Ziffer 7.3 über unzulässige Geländeaufschüttungen in einer 5,00 m breiten Zone zu den benachbarten Grundstücken.

8.4 Grünplanung

Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten **sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten** zu verwenden. Bei Abgang sind die Pflanzen und Bäume entsprechend zu ersetzen.

Für den Ausbau der Einmündung des Wohnweges in den Neuheikendorfer Weg ist die Beseitigung eines Baumes der Lindenallee erforderlich. Hierfür besteht eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht, deren Erfordernis ebenso wie die Bewertung anderer Eingriffe in **Natur- und Landschaft** u. a. in der Anlage 2 - Landschaftsplanerische Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Fachbeitrag - erläutert ist. Alle anderen Alleebäume im Geltungsbereich werden als zu erhalten festgesetzt.

Zugunsten der Eingrünung des Gebietes und auch zum Zwecke des Sichtschutzes gegenüber dem Heikendorfer Weg wird eine 2,00 m breite **Pflanzfläche** vorgesehen, innerhalb der auch eine Hecke entwickelt werden kann. Im Fachbeitrag (Anlage 2, Ziffer 7/1.1) wird eine Weißbuchenhecke empfohlen.

Zum **Schutz der zu erhaltenden Bäume** – auch derer im benachbarten Geltungsbereich des B-Plan Nr. 49 stehenden – sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen von Flächen, außer im Bereich von Wegen und Straßen, in einem Radius von 4,00 m nicht zulässig. Bei notwendigen Arbeiten im Wurzelraum gilt die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Siehe auch Hinweis Nr. 2 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen (Teil B).

Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen alle **offenen Stellplatzflächen sowie die Zufahrten** zu Grundstücken, Garagen und Carports in **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** hergestellt werden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, Ökosickersteine, Pflasterungen mit großen Fugenanteil oder Grandbeläge.

Auf Grund des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich der Neubebauung sind **Ausgleichsmaßnahmen** auf externer Fläche erforderlich. Der Ausgleich von 1.178,00 m² wird mit Angabe der Lage der Fläche in der Gemeinde Schönkirchen unter dem Hinweis Nr. 1 in der Planfassung und des Kapitels 5 – Grünordnung – dieser Begründung aufgeführt. Der Bericht zur „landschaftsplanerischen Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (vgl. Anlage Nr. 2) enthält inhaltlich weitergehende Aussagen.

8.5 Verkehr

Das Gebiet wird über einen **Wohnweg** vom Neuheikendorfer Weg aus erschlossen. Für den Ausbau der Einmündung ist die **Beseitigung** eines Alleebaumes erforderlich.

Der Weg ist etwa 70,00 m lang und wird mit einer Breite von 4,00 m ausgebaut. Die Wegbreite entspricht dem Regelprofil der EAE 85/95 für den Raumbedarf bei verminderter Geschwindigkeit. In die Wegefläche eingebunden ist ein Wendehammer, ebenfalls nach den Regelungen der EAE für PKW's.

Im Bereich der Gebietszufahrt wird eine **Gemeinschaftsstellplatzanlage** mit 4 Plätzen zugunsten der beiden Teilgebiete für Besucher gesondert festgesetzt. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** je Wohneinheit sollen auf dem dazugehörigen Grundstück erstellt werden.

Im Bereich der Gebietszufahrt ist auf der Seite zu den Dauerkleingärten ein gemeinschaftlicher **Sammelplatz für Abfallbehälter** zur Müllentsorgung vorgesehen. Es ist nicht beabsichtigt, dass Müllfahrzeuge in den Wohnweg einfahren.

In dem Straßenraum des Neuheikendorfer Weges wird auf der Nordseite vorausschauend die Fläche eines **Fußweges** von ca. 2,50 m Breite vorgesehen. Auf dieser Straßenseite ermöglicht der etwa 4,50 m breite Saumstreifen, in dem auch die Alleebäume stehen, den späteren Ausbau eines wassergebundenen – zum Schutz der Bäume – Weges, der einen Teilabschnitt bildet von einem zukünftig durchgehenden Weg, zwischen der Straße Tobringer und dem Grasweg (Bereich Haus der Sicherheit). Da die Maßnahmen der Fußwegführung größtenteils außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen, wird eine entsprechende Regelung in den Erschließungsvertrag aufgenommen. Außerdem besteht bei Bedarf die Möglichkeit des Einbaus einer Querungshilfe innerhalb der Fahrfläche des Neuheikendorfer Weges.

8.6 Ver- und Entsorgung

Besondere Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form sind in der Planfassung nur für die Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers erforderlich. Entlang der Grenze zum benachbarten Wohngebiet sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (vgl. Kapitel 8.4 und 9). Ein Bereich von 5,00 m Tiefe wird daher in der Planzeichnung für Maßnahmen zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses festgesetzt.

Alle zukünftigen Leitungen und Kanäle sind in der Trasse des Wohnweges zu verlegen und an die Infrastrukturanlagen im Neuheikendorfer Weg anzuschließen. Für die notwendige Erstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und die zu beachtenden Rahmenbedingungen wird auf das Kapitel 9 – Technische Infrastruktur – verwiesen.

8.7 Lärmschutz

In dem gesonderten Kapitel 6 – Lärmschutz – werden die notwendigen und örtlich angemessenen **Lärmschutzmaßnahmen** auf der Grundlage des Schallgutachtens, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 49 erstellt wurde, erläutert (siehe auch Anlage Nr. 3).

Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz unter Ziffer 6.1 sind beschränkt auf den passiven Schutz mittels der bautechnischen Ausführung der Außenflächen schutzwürdiger Räume.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

Im Neuheikendorfer Weg befinden sich zwei Gasleitungen (50 St, Mitteldruck und 200 St, Hochdruck), eine Wasserleitung (150 PVC), Stromleitungen der Gemeindewerke Heikendorf GmbH (3 x 150/150 NYCWY), eine Regenwasserleitung DN 300 B und eine Schmutzwasserleitung DN 250 Stz. An dieses Ver- und Entsorgungssystem können die Leitungen aus dem Plangebiet angeschlossen werden.

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 Kieler Förde (AZV).

Die Fläche des B-Planes Nr. 51 ist Bestandteil des Einzugsgebietes der Einleitungsstelle 22 (B502/1) in das Gewässer Nr. 3, Mühlenau, der Gemeinde Heikendorf. Für die geplante Oberflächenwasserableitung ist eine Änderung der Einleitungserlaubnis (Änderung der Wassermenge) gemäß § 7 WHG zu beantragen oder ein prüffähiger Nachweis der noch nicht ausgeschöpften Leistungsreserven im Einzugsgebiet vorzulegen.

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

Gemäß der Berechnungen des Büros HAUCK werden die wasserrechtlichen Begrenzungen der Nutzung für das Einzugsgebiet AE3 auch mit der Erweiterung durch den B-Plan Nr. 51 eingehalten. Der als maximal festgelegte Wert von 1.502,40 l/s wird unterschritten, womit für die vorgesehene Entwicklung eine ausreichende Reserve zur Verfügung steht.

Bisher erfolgte Abstimmungen mit dem AZV sehen den Anschluss für die Grundstücke wie den eines Grundstücksanschlusses vor.

Verbandsgewässer sind nicht betroffen.

Zum südwestlich angrenzenden Wohngebiet am „Luisenweg“ besteht ein Höhenunterschied von teilweise 0,5 bis 1,0 m. Daher sind geeignete Maßnahmen für die Ableitung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken des vorhandenen Wohngebietes vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke fließen kann. Dieses kann erreicht werden z. B. durch den Bau einer Rigole (Drainagegraben) entlang der Nachbargrenze mit Anschluss an einen Sickerschacht oder Direktanschluss an die Straßenentwässerung mit vorgeschaltetem Übergabeschacht. Der erforderliche Entwässerungsnachweis ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen.

Das gesamte Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet kann an das vorhandene Kanalsystem im Heikendorfer Weg bzw. Schmutzwassernetz der Gemeinde Heikendorf abgeführt werden.

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). Dem Neuheikendorfer Weg ist ein Sammelplatz für Abfallbehälter zugeordnet. Die Entsorgung kann durch die Müllfahrzeuge von der öffentlichen Straße aus erfolgen.

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

10. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

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

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

Die Auf Grund der Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechtes bedingten externen Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchlich durch den Erschließungsträger und Eigentümer abzusichern.

11. UMWELTBERICHT

- Gesonderter Teil der Begründung -

(Ausgearbeitet durch das Landschaftsplanungsbüro ALSE GmbH, Selent)

11.1 Einleitung

11.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche über rund 0,275 ha.

Der B-Plan setzt ein Wohnbaugebiet fest und sieht in Teilgebiet 1 ein Baugrundstück für ein maximal 7,00 m hohes Einzelhaus und in Teilgebiet 2 maximal zwei 9,00 m hohe Einzelhäuser vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend vom Neuheikendorfer Weg über einen privaten Wohnweg.

Im Zufahrtsbereich des Erschließungsweges entstehen 4 Gemeinschaftsstellplätze für Besucher. Weitere private Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücksflächen entstehen. Für Abfallbehälter ist eine Fläche nördlich der Zufahrt im Plangebiet vorgesehen.

Fußgänger können alternativ durch eine Aufstellfläche sowie Fahrbahnkennzeichnung am Neuheikendorfer Weg oder über einen auszubauenden wassergebundenen Fußweg auf der Nordseite der Lindenreihe nach Süden eine Verbindung zur Ortsmitte erhalten.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus dem BauGB, insbesondere hier aus § 1a und § 2a, aus der Umsetzung des Europarechts über das Artikelgesetz EAGBau, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes BNatSchG und des Landes LNatSchG und für die Bilanzierung aus dem gemeinsamen Runderlass des Landes zur Eingriffsregelung zum Baurecht.

Das geplante kleine Baugebiet soll sich unter weitgehender Erhaltung wichtiger Baumbestände in das Orts- und Landschaftsbild integrieren und den neuen Siedlungsrand gegenüber den nördlich angrenzenden Kleingärten ausbilden.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln, worauf sich gleichfalls die landschaftsplanerische Bilanzierung bezieht.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Regionalplan Planungsraum III vom Dezember 2000; Darstellung als Bestandteil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Stadtrandkern 2. Ordnung) sowie weiterhin keine speziellen Ziele für das Plangebiet.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III vom Juni 2000; keine spezielle Zielsetzung

F-Plan; 36. Änderung mit Wirksamkeit seit dem 4.5.2005 - Darstellung als Allgemeines Wohngebiet.

Neuaufstellung F-Plan Entwurf 2007: Wohnbaufläche

Gültiger Landschaftsplan von 1996: Grünland

Aktueller Entwurf Fortschreibung des Landschaftsplans (2007): Grünfläche

11.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Das rund 0,275 ha große Plangebiet (vgl. Bestandskarte) ist in seinem überwiegenden Flächenanteil als Gartenbrache anzusprechen. Am Neuheikendorfer Weg (K 51) befindet sich ein Anteil Grünstreifen mit Alleebäumen innerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um 4-5 Ortsbild-prägende Linden von 65 - 70 cm Stammdurchmesser. Und etwa 10 - 12 m Höhe.

Nördlich angrenzend verläuft eine bestandsbildend aus Weißdorn höher aufgewachsene Hecke. In diese sind abschnittsweise Flieder, Liguster, Brombeeren und Efeu als Bodendecker eingewachsen. Es besteht bereits eine Durchfahrt vom Neuheikendorfer Weg. Die nördlich angrenzende Wiese weist mit Pulks von Brennnessel, Giersch und Brombeere einen Sukzessionscharakter und einen nach Norden zunehmenden Eutrophierungsgrad auf.

Eine Anzahl zweireihig etwa vor 10 Jahren gesetzter Apfelbäume bildet den Übergang zu einem Streifen der nördlich angrenzend noch unter Pflege und Einzäunung stehender Kleingärten bzw. Zier- und Nutzgärten. Am Nordrand und innerhalb der Kleingartenrandzone befinden sich Abschnitte mit Weißdornhecke, ein alter Apfelbaum von 0,25 m Stammdurchmesser sowie Kompostplätze und Lager mit Schnittgut und Gartenmaterial.

Nach Nordwesten hin bildet ein Trupp unterschiedlich alter Obstbäume und eine geschnittene Weißdornhecke den Abschluss des Plangebietes gegenüber angrenzenden Garten- und Hausgrundstücken.

Am Südrand, jedoch vom Standort her außerhalb des Geltungsbereichs stehen die beiden für das Plangebiet bedeutendsten Bäume: eine Rotbuche sowie weiter nordwestlich eine Stiel-Eiche, beide von 0,85 m Stammdurchmesser.

Den einzigen Gebäudebestand und eine Bodenversiegelung von etwa 48 m² ist ein gemauerter Gartenschuppen bzw. kleinerer ehemaliger Stall im Nordwesten.

Im Plangebiet bestehen keine i.S. des § 25 LNatSchG geschützten Biotope oder zu erhaltende Knicks, ebenso keine Lebensräume geschützter Pflanzen- und Tierarten.

Es finden sich allerdings die verschiedenen, in der Beschreibung und der Bestandskarte dargestellten und im Stammdurchmesser erfassten Bäume, die unter Baumschutzsatzung der Gemeinde fallen. Hierfür ist bei Beseitigung ein entsprechender Ausgleich erforderlich.

11.3 Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt

11.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer geordneten Entwicklung können sich die neuen Gebäude bei entsprechender Eingrünung innerhalb der nächsten fünf Jahre einigermaßen in die Umgebung eingliedern und die weiter südlich angrenzende Neubausiedlung abrunden. Von der Straße Neuheikendorfer Weg aus wird die Zufahrt durch die Lindenreihe eine räumlich begrenzte Veränderung der Bestandssituation darstellen.

11.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird mehr oder weniger intensiv gartenbaulich oder als Obstgarten und Ponyweide genutzt und bleibt als Grüngürtel zwischen bestehendem Neubaugebiet und Kleingartenanlage erhalten. Der Baumbestand und die Hecke entlang des Neuheikendorfer Weges bleiben gleichfalls. In Randbereichen entwickelt sich eine gewisse Verbuschung.

11.4 Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

11.4.1 Boden und Relief

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Frage, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und eine Überformung der natürlichen Reliefstrukturen erfolgen.

Die im Verhältnis zur Flächengröße umfangreiche Bebauung und ergänzende Flächenversiegelung bedingt eine ausgleichspflichtige Beeinträchtigung durch Bodenaufgrabung und im Verhältnis zur Größe des Plangebietes erheblicher Flächenversiegelung.

Etwa 70% der Fläche im Geltungsbereich wird durch Abgrabungen und Absenkung des gewachsenen Reliefs betroffen. Weitere Beeinträchtigungen der gewachsenen Bodenstruktur entstehen durch Bodenverdichtung und Umlagerung im Zuge der Bautätigkeit.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf externer Fläche in der Gemeinde Schönkirchen die Überführung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen naturbetonten Biotoptyp.

11.4.2 Wasserhaushalt

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Fragestellung, ob über das Vorhaben eine Beeinträchtigung durch Absenkung des Grundwasserstandes oder anderweitige qualitative Veränderung erfolgt.

Durch die Ausschachtung im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten und Fundamentgründungen erfolgt aufgrund der über ein Bodengutachten festgestellten Wasserstände (tiefer 2,65 m unter GOK) kaum eine zeitweise Absenkung des Grundwasserspiegels, durch die angrenzende Baumstandorte beeinträchtigt werden könnten.

Durch bauliche Maßnahmen für eine Versickerung, Retention und Ableitung des Regenwassers innerhalb eines 5,00 m Streifens auf der Südwestseite des Plangebietes erfolgt eine anteilige Regenwasserversickerung vor Ableitung in die Regenwasserkanalisation.

Da das südlich angrenzende Neubaugebiet etwa 1 m tiefer liegt, besteht eine mögliche Gefährdung durch Abfluss von Oberflächenwasser.

Eine weitere Überprüfung erstreckt sich auf die Frage einer möglichen Beeinträchtigung im bzw. am Gebiet befindlicher natürlicher Oberflächengewässer. In dieser Hinsicht fehlen entsprechende Oberflächengewässer. Durch den verstärkten Oberflächenwasserabfluss von Gebäuden und Flächenversiegelungen ist allerdings die natürliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet reduziert und der Regenwasserabfluss gelangt in das Kanalnetz.

11.4.3 Klima, Luft

Hierbei erfolgt eine Überprüfung dahingehend, ob durch das Vorhaben das Lokalklima und der Luftaustausch erheblich beeinträchtigt werden.

Eine räumlich sehr begrenzt für das Lokalklima wirksame Veränderung erfolgt durch die Barrierewirkung bzw. den Windschutz der neuen Gebäude und führt zu einem Windschutz auf der Südseite. Der Luftaustausch ist allerdings über Durchlässe zwischen den Gebäuden gewährleistet (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen).

Durch die Entfernung des Obstbaumbestandes im Plangebiet entfällt dessen Beitrag zur Klimatisierung und als Schattenspender. In reduziertem Umfang kann dies im Zuge neu gepflanzter und sich nach und nach entwickelnder Gehölze kompensiert werden.

11.4.4 Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Hinsichtlich dieser Schutzgutinhalte erfolgt eine Überprüfung, welcher Art und Wertigkeit nachteilige Auswirkungen für Pflanzen und Tiere sowie auf Lebensgemeinschaften und die biologische Vielfalt sind.

Es wurden keine geschützten Biotopstrukturen oder entsprechende Pflanzen- und Tiervorkommen festgestellt. Allerdings entfallen durch die Beseitigung der einen Linde am Neuheikendorfer Weg, ferner der Obstbäume, Hecken und Gartenanlage Lebensräume i.B. für bestimmte Vogelarten. Hierfür kann vor Ort kaum über neue Bäume entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Durch Abgrabung und Aufschüttung im Wurzelraum sind die beiden auf südlich angrenzendem Siedlungsgebiet stehenden Altbäume potenziell gefährdet.

11.4.5 Landschaftsbild

Hinsichtlich dieses Schutzgutinhaltes erfolgt eine Überprüfung, ob das Landschaftsbild durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

Durch die Überbauung der bisherigen Gartenfläche mit Obstbaumbestand mit Wohngebäuden mit Erschließung und Hausgärten verschiebt sich der Siedlungsrand weiter nördlich an die Kleingärten heran. Hier erfolgt eine Reduzierung bisheriger Blickbeziehungen. Gegenüber dem Neuheikendorfer Weg entfällt eine große Linde der Alleestruktur durch Bau einer Straßenzufahrt, allerdings verbleibt die übrige Baumreihe.

11.4.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob die Lebensbedingungen der Anwohner und für die zukünftigen Bewohner durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Der bisherige Zustand des Plangebietes bildet einen Grüngürtel am nördlichen Siedlungsrand des Neubaugebietes. Für die bisherigen Nutzer der Kleingartenanlage entfällt eine Teilfläche und die Bebauungsgrenze rückt weiter nach Norden heran.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms vom Neuheikendorfer Weg ausgehend auf das Baugebiet liegt ein Gutachten vor, woraus sich keine Erheblichkeit ableitet.

11.4.7 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob durch das Vorhaben entsprechende Wertigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.

Keine betroffen

11.4.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Relief, Bodenstruktur und Oberflächenentwässerung (Wasserhaushalt) bestehen Wechselwirkungen im Zuge der umfangreichen Abgrabungen einschließlich der Anlagen zur Versickerung, Retention und Ableitung des Regenwassers.

11.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

In Relation zur geringen Größe des Plangebietes bestehen deutliche Umweltauswirkungen durch:

- die Abgrabungen des gewachsenen Reliefs und der Bodenstruktur über ca. 70% der Plangebietsfläche, Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Bautätigkeit
- die Aufgrabungen und die Errichtung der Gebäude und Fundamente und die damit verbundenen bleibenden Flächenversiegelungen auf die Schutzgüter Boden und den Wasserhaushalt;
- die Beseitigung hier bestehender Obstbäume sowie der einen Linde reduziert die bestehende Funktion als Grüngürtel am Siedlungsrand. Die Gebäude schränken bestehende Blickbezüge ein.

Nach Außen bzw. über das Plangebiet hinausgehend sind die Umweltauswirkungen jedoch zusammengefasst nicht von Erheblichkeit.

11.6 Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten

Bei einer sogenannten Null-Variante, also einem Verzicht auf das Wohngebäude, würde die Fläche weiterhin als Gartenbrache erhalten bleiben und eine Sukzession übergehen.

11.6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan

Die Fläche könnte als Grünfläche entwickelt werden. Eine öffentliche Grünfläche würde hier jedoch keinen Sinn machen.

11.6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Wohnbauflächenentwicklung an unterschiedlichen Standorten in der Gemeinde vorgesehen. Das vorliegende Gebiet bildet allerdings eine Ergänzung und Abrundung des bereits besiedelten Neubaugebietes weiter südlich. Auch besteht hier eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte sowie -bei Bedarf- der Schulgebäude.

1.7 Zusätzliche Aspekte

11.7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen

Es wurden außer dem Bodengutachten (Jan. 2007) keine zusätzlichen technischen Untersuchungen wie Emissions- und Verkehrsgutachten vorgenommen. Verwendung findet jedoch das Schallgutachten zum B-Plan Nr. 49, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet ursprünglich eingebunden war.

11.7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Weitergehende Emissionen und Abfälle als die bereits beschriebenen oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten sind nicht zu erwarten.

11.7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben hinsichtlich Bearbeitungstiefe für den B-Plan entstanden keine besonderen Schwierigkeiten und es bestehen keine Lücken hinsichtlich technischer Kenntnisse.

11.8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Plans erfolgen (können).

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können.

Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen des Flächennutzungsplans und des darauf aufbauenden B-Plans.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitoring nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich.

Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Im vorliegenden Fall sind dies die betroffenen Schutzgutinhalte und die damit verbundenen Überwachungsmaßnahmen für:

Schutzgut Wasser in Verbindung mit Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die mit Neubauten sich verbindenden umfangreiche Aufgrabungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen für Straßen- und Wegebau zur Erstellung der verkehrlichen Erschließung sowie der Gebäudefundamente und -anschlüsse könnte es durch Eingriffe im Wurzelraum zu einer Beeinträchtigung der Großbäume am Südrand sowie im Verlauf des Neuheikendorfer Weges kommen.

Die Gemeinde wird als Maßnahme über die nachfolgende B-Planung und insbesondere die hierauf aufbauende Erschließungsplanung die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung den Baumbestand gefährdender Eingriffe gegenüber dem Bauträger veranlassen und im Rahmen ihrer Mitwirkung bei Terminen der Baubesprechungen den Vollzug kontrollieren.

Sollten dennoch in den Folgejahren der Bebauung Bäume im Umfeld des B-Plans und insbesondere am Neuheikendorfer Weg Schadensmerkmale aufweisen, so ist an geeigneter Stelle Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die beabsichtigte Entwicklung in der externen Ausgleichsfläche in Schönkirchen sollte gleichfalls in das Monitoring einbezogen werden, um ggf. durch Korrekturen i.S. der fachlichen Zielsetzung nachzubessern.

11.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das geplante Baugebiet zur Errichtung von Wohngebäuden am nördlichen Rand der bestehenden Neubausiedlung erweitert diese relativ geringfügig und schiebt den Siedlungsrand weiter nach Norden. Es wird allerdings ein grüner Puffer gegenüber den verbleibenden Kleingärten beseitigt.

Auf der Fläche des Plangebietes werden keine besonderen Vorkommen von Pflanzen und Tieren oder Lebensgemeinschaften beeinträchtigt oder beseitigt.

Im Verhältnis auf die geringe Plangebietsgröße erfolgen umfangreiche Abgrabungen über ca. 70% der Fläche im Plangebiet. Zur Versickerung, Retention und Ableitung des Regenwassers erfolgt innerhalb eines 5,00 m Streifens am Südwestrand eine entsprechende bauliche Maßnahme zur Verhinderung von Beeinträchtigungen für die angrenzenden, tiefer liegenden Hausgrundstücke.

Neben der für Wohnbebauung erforderlichen Flächenversiegelung bildet auch die Beseitigung des Obstbaumbestandes und der alten Linde im Zufahrtbereich am Neuheikendorfer Weg eine Veränderung der bisherigen Situation.

Der erforderliche Ausgleich kann extern auf einer Fläche in der Gemeinde Schönkirchen erbracht werden.

11.10 Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung

Durch die Gemeinde Heikendorf erfolgte bereits abschließend eine Diskussion bzw. Abwägung unterschiedlicher Belange hinsichtlich der Frage nachteiliger Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild im Rahmen der 36. Änderung des F-Plans abschließend behandelt sowie zudem bei der Aufstellung des unmittelbar südlich angrenzenden Baugebietes Luisenweg (Bebauungsplan Nr. 49).

Heikendorf im Dezember

19.12.2008




.....
Holger Pape

- Der Bürgermeister -

ANLAGEN

- Anlage Nr. 1: Umweltprüfung
Ausgearbeitet durch das
Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent
- Anlage Nr. 2: Landschaftsplanerische Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Fachbeitrag
Aufgestellt durch das
Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent
- Anlage Nr. 3: Schallgutachten
Aufgestellt durch das
WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GmbH, Neumünster
- Anlage Nr. 4: Zusammenfassende Erklärung
Gem. § 10 Abs. 4 BauGB