

BEGRÜNDUNG

**ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
FÜR DAS GEBIET
"FLÄCHEN ZWISCHEN DER TENNISHALLE IM
GEWERBE GEBIET UND DER STRASSE WINKEL"
DER GEMEINDE HEIKENDORF,
KREIS PLÖN**

Begründung

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 55 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde, der als Ursprungsplan am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt wurde, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die 28. Änderung des F-Planes hat hier im Jahre 2000 gegenüber der Ursprungsplanung, die eine Sonderbaufläche für Sport und Freizeit vorsah, veränderte Darstellungen vorgenommen.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Im Bereich des Plangebietes ist dort eine Fläche mit einem Kleingewässer als nach § 15a LNatSchG geschützter Biotop innerhalb einer Acker- sowie Brachlandfläche dargestellt.

Auf Grund dieser geschützten Teichfläche wurde bereits vor Einleitung des seinerzeitigen Verfahrens zur Aufstellung der 28. F-Planänderung im Rahmen einer förmlichen Beantragung die Entlassung der Fläche aus dem Biotopschutz betrieben. Dieser entfiel dann auch mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.1996.

Da die Fläche in der Folgezeit jedoch unverändert einer Weiterentwicklung überlassen blieb, etablierte sich in dem Kleingewässer ein Vorkommen von nach EU-Recht zwischenzeitlich geschützter Amphibien, darunter der streng geschützten Art Kammmolch. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises (UNB) in Verbindung mit dem für Artenschutz zuständigen Landesamt (LLUR) wurde daher von der Gemeinde in Verbindung mit einer Ersatzmaßnahme eine Freistellung beantragt. Das Ersatzgewässer wurde im März 2009 angelegt. Durch eine Verlagerung von Amphibienlaich, Larven und ausgewachsenen Tieren sowie von wichtigen Wasserpflanzen als Impulspflanzung vom bisherigen in das neu angelegte Kleingewässer kann den Artenschutzanforderungen formell entsprochen werden. Somit ist das Kleingewässer zu Beginn des B-Plan-Verfahrens im Hinblick auf seine Eingriffsrelevanz bereits fachlich berücksichtigt und löst kein weiteres Kompensationserfordernis aus.

Als Beurteilungsgrundlage im Vorfeld und zur Begleitung des o.g. Verfahrens wurde durch das Biologenbüro GGV eine faunistische Potenzialabschätzung und Untersuchung des Kleingewässers vorgenommen. Dieser Fachbeitrag und der zur Planung erarbeitete naturschutzrechtliche Fachbeitrag sind Anlage dieser Begründung beigelegt.

Das Gebiet ist im Übrigen von drei Seiten von Bebauung umgeben und gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde. Nördlich, westlich und südöstlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet an, für das im nördlichen Bereich die Festsetzungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 28 und im südöstlichen Bereich die Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 Gültigkeit haben. Der jetzt zu überplanende Bereich ist bei der seinerzeitigen Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 28 nicht mit erfasst worden.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Dem gemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Für das beschleunigte Verfahren sieht § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen. Neben der allgemeinen Betrachtung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter wird für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung geschützter Arten im Rahmen des o.g. naturschutzrechtlichen Fachbeitrages eine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 wurde am 12.03.2008 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. In gleicher Sitzung wurden die verfahrensleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

Der B-Plan wurde zunächst nicht als B-Plan der Innenentwicklung eingeleitet. Daher wurde seinerzeit auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Ein Verzicht erfolgt nun nach den Verfahrensregeln des § 13a gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 55 mit Begründung wurde am 27.04.2009 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgt die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.06.2009 bis einschließlich 10.07.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2009 an der Planung beteiligt.

Die Anregungen aus den o.g. durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes des B-Planes Nr. 55. Die Änderungen der Planung sind im Folgenden dargelegt.

- Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wurden konkretisiert.
- Die südliche Baugrenze wurde um 5,0 m nach Süden verschoben.
- Die textliche Festsetzung 1.1 wurde um die Formulierung „festgesetztes Gewerbegebiet“ ergänzt.
- Unter Textziffer 4.8 wird eine Regelung zum Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume aufgenommen.
- Die private Grünfläche entlang der Straße Bügelsäge wurde um die Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ ergänzt.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich soweit erforderlich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 55 mit Begründung wurde am 07.09.2009 vom Bau- und Umweltausschuss erneut beschlossen. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die zweite, auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.11.2009 bis einschließlich 23.11.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2009 erneut an der Planung beteiligt.

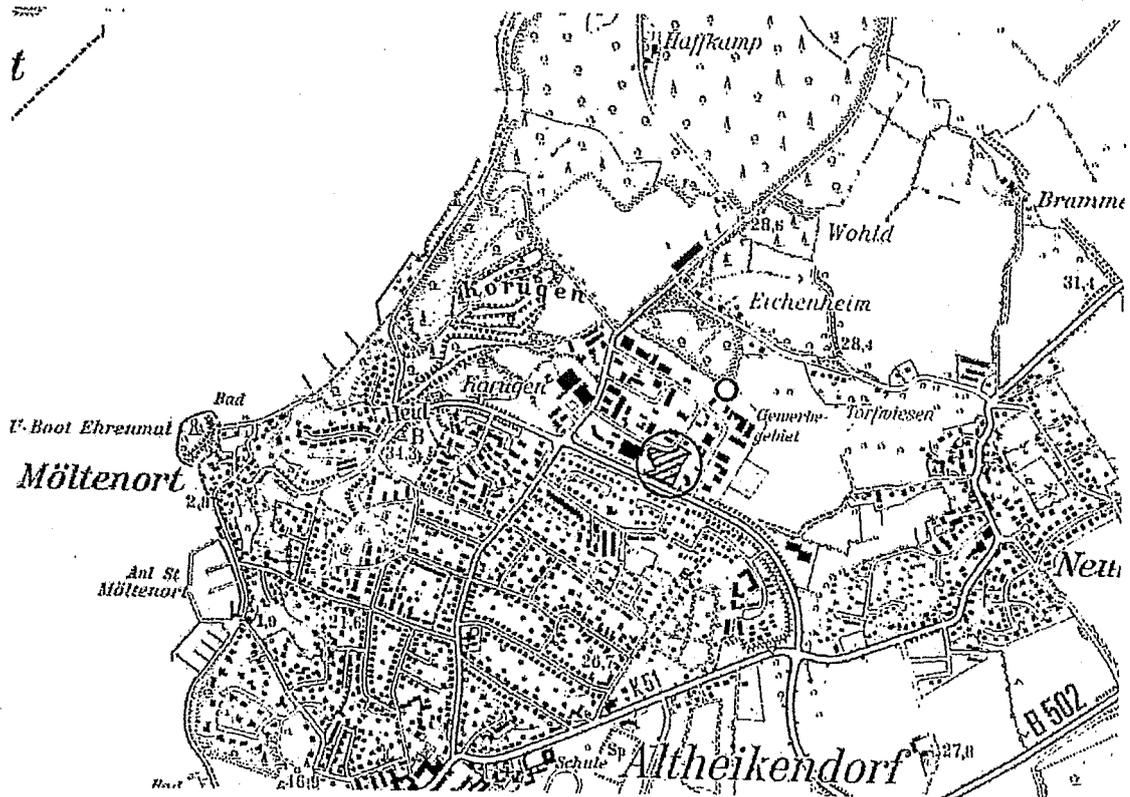
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.02.2010 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 24.02.2010 wurde der B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum B-Plan gebilligt.

3) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Alt-Heikendorf.

Es liegt innerhalb bestehender Gewerbeflächen nördlich der Straße „Tobringer“ und südlich der kleineren Erschließungsstraße „Bügelsäge“. Westlich grenzen eine größere Tennishalle und östlich sowie nördlich bebaute Gewerbegrundstücke an. Südlich des „Tobringers“ schließt sich hinter einer mit Gehölzen bestandenen Lärmschutzverwallung ein Wohngebiet an.

ÜBERSICHTSPLAN



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die Straße "Tobringer"
- im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet (Flurstücke 16/24 und 16/49)
- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Bügelsäge und
- im Osten durch das vorhandene Gewerbegebiet (Flurstücke 20/23, 20/24, 20/5 und 20/4).

Das Plangebiet stellte sich bisher als vielfältig strukturierte, artenreich bewachsene Brachfläche mit einem Kleingewässer dar. Die Topographie des Geländes ist abgesehen von der Teichfläche relativ eben. Die geplanten gewerblichen Bauflächen liegen auf einer Höhe von etwa 33,0 bis 34,0 m ü. NN.

4) ANLASS, ZIELE UND ZWECK 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.

Neben den o.g. Aussagen sind bereits jetzt die Aussagen des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Der Entwurf des LEP trifft bezüglich der Einordnung Heikendorfs keine wesentlich veränderten Aussagen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen könnten. Bezüglich der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wird u.a. der Grundsatz formuliert, die Entwicklung auf siedlungs- und stadtstrukturell geeigneten Altstandorten, Brachflächen und Konversionsflächen einer Neuausweisung von Gewerbeflächen vorzuziehen.

In Heikendorf besteht eine Nachfrage an gewerblich zu nutzenden Grundstücken. Diese Flächen sind im Ortszentrum nicht vorhanden und auch in den bestehenden Gewerbegebieten sind abgesehen von einem Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 keine freien Flächen mehr verfügbar. Das Heikendorfer Gewerbegebiet wurde inzwischen mehrfach in östliche Richtung erweitert.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr die Nutzbarmachung der innerhalb gewerblicher Flächen befindlichen Brachfläche. Es ist Ziel, durch eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes, ortsansässige wie auch auswärtige Betriebe anzusiedeln. Dadurch sollen Arbeitskräfte am Ort gebunden sowie wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenso ist es ein Ziel, das Steueraufkommen der Bevölkerung und der Betriebe in Heikendorf zu halten. Diesen städtebaulichen Zielen möchte die Gemeinde Heikendorf durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Bebauung und Nutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Weitere gemeindliche Ziele sind:

- Neuansiedlungen zu ermöglichen, unter Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- störende und die Umwelt belastende Betriebe auszuschließen,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
- das Ortsbild zu bewahren und positiv weiterzuentwickeln,
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die Natur sind innerhalb des B-Plangeltungsbereiches vorzunehmen.

Ziel ist ebenfalls die Stärkung der Betriebsstruktur im Ortszentrum von Heikendorf. Diese Struktur und hier vor allen Dingen die des Einzelhandels, soll durch Einrichtungen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Existenz der Betriebe muss erhalten bleiben.

Die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 55 wird auch wenn eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, durch eine grünordnerische Planung begleitet. Hierbei wird die Betroffenheit von Schutzgütern bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und sinnvoll als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Im Vorwege der Planung ist ebenfalls eine faunistische Potentialabschätzung und Untersuchung bezüglich der Überplanung der Teichfläche durchgeführt worden.

Zur Beurteilung möglicher vom Plangebiet ausgehender Lärmemissionen wird auf das zum B-Plan Nr. 40 erarbeitete Lärmgutachten zurückgegriffen und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Die Ergebnisse und Konsequenzen für die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung erläutert.

5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird auf Grund der angestrebten Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Wie bereits erwähnt, ist ein ortsplannerisches Ziel die Stärkung der Betriebsstruktur im Ortszentrum. Daher werden in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² lediglich solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1.000 m² ausnahmsweise zugelassen werden, bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeughandwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbelbau oder des Bau- und Gartenbedarfs. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden. Hiermit wird den speziellen Bedürfnissen dieser Betriebsarten Rechnung getragen.

Durch die Nutzungsbeschränkungen soll u.a. auch vermieden werden, dass Betriebe mit reinem bzw. hohem Anteil an Verkaufsflächen die Existenz der Betriebe im Ortskern von Alt-Heikendorf wie auch von Neu-Heikendorf gefährden. Innerörtlich relevante Warensortimente müssen auch weiterhin in den zentralen Ortsbereichen angeboten werden können, um die wohnortnahe Versorgung aller Teile der ansässigen Bevölkerung zu sichern.

Weitere Gründe für die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe ist die Tatsache, dass in der Gemeinde Heikendorf keine weiteren Flächen bzw. Grundstücke verfügbar sind für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Im Plangebiet sollen nur gewerbegebietstypische Nutzungen möglich sein.

Daher werden im gesamten Geltungsbereich auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Auch der Betrieb von Tankstellen wird in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese Einrichtungen an günstiger zum Straßenverkehr gelegenen Standorten im Gemeindegebiet beabsichtigt sind. Diese Festsetzungen sollen einen dem Gebiet nicht zugeordneten Nutzungscharakter verhindern.

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten in der Regel Beeinträchtigungen ausgesetzt und stehen so in Konflikt zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In der vorliegenden Planung werden diese Beeinträchtigungen durch Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich des Lärmes minimiert.

Dies betrifft jedoch nicht auch andere Emissionsarten wie z.B. Staub und Gerüche. Da zudem eine nicht gewollte Ausdehnung von Wohnnutzungen auf den Betriebsgrundstücken unterbunden werden soll, wird die Anzahl der im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf das notwendige Maß von maximal einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Gewerbebetrieb beschränkt.

Bezüglich der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen werden einschränkende Festsetzungen vorgenommen, die in Kapitel 5.5 dieser Begründung näher erläutert werden. Weitere Einschränkungen zur Art der Nutzung insbesondere zur Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden sonstigen Emissionen werden im Sinne einer Abstufung des Störgrades der Gewerbegebiete nicht vorgenommen.

Hierzu ist auszuführen, dass mit der seinerzeitigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 für das östlich angrenzende Gewerbegebiet eine Änderung und konkretisierende Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel erfolgt ist, künftig nur noch Betriebe und Anlagen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Mit der vorgenommenen Festsetzung betreibt die Gemeinde eine bewusste Abstufung des Störgrades der gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten des Gemeindegebietes. In dem unmittelbar westlich an den B-Plan Nr. 40 angrenzenden Gewerbegebiet, für das die Festsetzungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 28 Gültigkeit haben sowie für die westlich daran anschließenden Gewerbegebiete, sind nach wie vor uneingeschränkt gewerbegebietstypische Betriebe und Anlagen zulässig. Dies soll nunmehr auch für die vorliegende Planung gelten, die räumlich zu diesen Bereichen zu zählen ist.

Unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in den bestehenden angrenzenden Gewerbegebieten wird im Plangebiet das Maß der Nutzung mit GRZ 0,6 (Grundflächenzahl) und GFZ 1,0 (Geschossflächenzahl) festgesetzt.

5.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude dürfen unter Wahrung des seitlichen Grenzabstandes gem. LBO mit Längen von bis zu 50,0 m errichtet werden. Dieses entspricht dem Erscheinungsbild der Gebäude in den benachbarten älteren Gewerbegebieten.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Stellung der Gebäude und Auslegung der Betriebsflächen. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen und geplanten Grünflächen wie auch zum Straßenraum aufweisen.

Die zukünftige Bebauung soll dem Ortsbild in diesem Bereich entsprechen und das Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigen. Daher wird die absolute Höhe der Bebauung bei einer festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit auf 10,0 m über der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche begrenzt. Ebenso darf die Höhe von freistehenden Werbeanlagen 7,0 m nicht überschreiten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zu verhindern, dass auch diese baulichen Anlagen einen Abstand zu festgesetzten bzw. vorhandenen Bäumen und Knicks einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind aus dem gleichen Grund ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 92 LBO werden lediglich bezüglich der Höhe der freistehenden und an Gebäuden befindlichen Werbeanlagen Festsetzungen getroffen. Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades werden Festsetzungen zu Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen getroffen.

Das Gewerbegebiet liegt in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind daher die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.

Ebenfalls zu beachten ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Heikendorf, die im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Anwendung findet.

5.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Straße „Bügelsäge“ für den Fahrzeugverkehr erschlossen. Weitere Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind nicht beabsichtigt und nicht erforderlich. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Entlang der Straße Bügelsäge wird zur positiven Gestaltung des Straßenraumes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Straßenrandbegrünung- festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche darf gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 nur durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Öffentliche Parkplätze befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Betriebsflächen nachzuweisen.

5.4 GRÜNPLANUNG

Für das beschleunigte Verfahren sieht § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen. Im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrages wird neben der allgemeinen Betrachtung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung geschützter Arten eine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Als Beurteilungsgrundlage wurde insbesondere zur Beseitigung eines Kleingewässers wie bereits erwähnt eine faunistische Potentialabschätzung und Untersuchung durchgeführt.

Bereits mit Antrag der Gemeinde vom 20.05.1996 und Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.1996 wurde der damalige Biotopschutz nach § 15a für das Kleingewässer aufgehoben und eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Für die beabsichtigte Beseitigung wurde eine entsprechende Gewässererneuanlage an anderer Stelle weiter nordöstlich vorgenommen. Da die gewerbliche Nutzung und mögliche Kleingewässerbeseitigung jedoch nicht zustande kam und die Fläche weitere über 10 Jahre sich selbst überlassen blieb, installierte sich nach und nach die aktuell festgestellte Struktur- und Artenvielfalt. Zwischenzeitlich änderte sich das Landes- und Bundesnaturschutzrecht und vor allem trat das Artenschutzrecht der EU über nationales Recht in volle Wirksamkeit. So ist u.a. nach § 42 BNatSchG eine Lebensraumzerstörung der besonders und streng geschützten im Kleingewässer angesiedelten Amphibienarten unzulässig, und dies unabhängig vom Sachverhalt, ob das Vorkommen in einem bereits formal aus dem Biotopschutz entlassenen Kleingewässer besteht.

Zum 20.06.2008 wurde durch das Biologenbüro GGV eine faunistische Potenzialabschätzung und Untersuchung des Kleingewässers vorgenommen und neben anderen Amphibienvorkommen die streng geschützte Art Kammolch festgestellt. Gleichzeitig wurde ein geeigneter Standort für ein neu für die Amphibienvorkommen anzulegendes Kleingewässer weiter östlich am Gewerbegebietsrand vor dem angrenzenden Wald festgestellt. Mit Datum vom 04.03.2009 hat die Gemeinde der UNB den unmittelbar anstehenden Baubeginn für das Ersatzgewässer und die kurzfristige Fertigstellung angezeigt. Die Umsiedlung von Wasserpflanzen, Amphibienlaich, Larven und adulten Tieren erfolgt anschließend in mehreren Durchgängen unter sachkundiger Betreuung durch den Biologen von der GGV.

Nach Abschluss dieser Umsetzung ist eine Verfüllung des ursprünglichen Kleingewässers im Plangebiet beabsichtigt, um einer Wiederbesiedlung mit vorgenannten oder neuen Arten entgegen zu wirken. Somit besteht für das Verfahren zum B-Plan weder ein Biotopschutz nach § 25 LNatSchG, noch ein Konflikt zum Artenschutz für eine streng geschützte Amphibienart als Eingriffstatbestand im Plangebiet, obwohl beides ohne Kenntnis der Hintergründe nach Augenschein vor Ort festgestellt werden könnte.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, und Landschaftsbild ist wie bereits ausgeführt kein Ausgleich erforderlich. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung von Lebensräumen streng und besonders geschützter Arten eine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aufbauend auf die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt dabei die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Baumaßnahme (Eingriffsbewertung) anhand der einzelnen Schutzgüter. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter der vorgenannten Einschränkung hinsichtlich des Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend zusammengefasst als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Als **Minderungsmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen** sind die nahezu komplette Erhaltung des Knick- und Baumbestandes in der Einfassung des Plangebietes sowie der Erhalt wichtiger Gehölzbestände vorgesehen.

Durch das geplante Vorhaben wird ein Knickabschnitt von ca. 115 m Länge überplant. Als zugeordnete **Ausgleichsmaßnahme** wird dieser um 10 bis 20 m in südliche Richtung verschoben und in gleicher Exposition im Verhältnis 1 : 1 wieder aufgesetzt. Bis auf eine Eiche im Stammumfang von etwa 80 cm entfällt kein wesentlicher Altbaumbestand. Allerdings wird flächig entwickelte Gehölzsukzession mit u.a. Birken, Pappeln, Eichen und zahlreichen weiteren Gehölzarten beseitigt. Der wesentliche, das Plangebiet einfassende Bestand mit alten Eichen und Knickreihen bleibt erhalten und wird durch einen breiten Distanzstreifen gegenüber den zulässigen Baugrenzen baurechtlich abgesichert.

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde wird für die beseitigte Eiche mit etwa 80 cm Stammumfang durch die Neupflanzung von fünf Eichen im Verlauf der Straße „Bügelsäge“ eine Kompensation hergestellt. Diese Maßnahme innerhalb eines festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifens dient auch der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes und der Gewerbegrundstücke in diesem Bereich.

Die Ersatzmaßnahme zum Artenschutz im Zuge der Kleingewässerbeseitigung ist bereits rechtlich vorab zum B-Plan vorgenommen worden.

Mit der Realisierung der beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die relevanten Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume ist festgesetzt, dass innerhalb des Kronentraufenbereiches Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art unzulässig sind. Hinsichtlich des zu versetzenden Knicks ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ein Genehmigungsantrag bei der UNB einzureichen.

Weiterführende und über die in dieser Begründung getroffenen Aussagen hinausgehende Erläuterungen sind den genannten Fachbeiträgen zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

5.5 LÄRMSCHUTZ

Ein wichtiges Ziel der Planung sind Planfestsetzungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Damit Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und im Verhältnis zu angrenzenden Gebieten vermieden werden, werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Hierzu wird auf ein schalltechnisches Gutachten zurückgegriffen, dass im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 40) erstellt wurde.

Das schalltechnische Gutachten legt einen flächenbezogenen Schalleistungspegel fest, der gewährleisten soll, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung Mai 1987) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dies ist vom Schutzanspruch her insbesondere das südlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet, das als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.

Demnach werden für den gesamten Bereich mit seiner Gebietsausweisung "Gewerbegebiet" folgende Höchstwerte für den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (L_w) festgelegt:

- 60 dB (A) für die Tageszeit
- 45 dB (A) für die Nachtzeit

Das Gutachten belegt, dass dadurch die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet bereits an der ersten Baureihe der südlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die vorgenannten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der grundstücksbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

Da innerhalb des Gewerbegebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt. Dieses kann durch Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder durch bauliche Maßnahmen an der Fassade erfolgen. In jedem Falle müssen diese Maßnahmen mindestens sicherstellen, dass in Abhängigkeit von der Raumnutzung die Werte für den Innenschallpegel für Räume die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen eingehalten werden.

Die für die Bemessung des passiven Schallschutzes maßgebenden Werte sind dem auch schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 40 zu entnehmen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Einhaltung der Vorgaben für den passiven Schallschutz muss im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden geprüft werden.

5.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist über die Straße „Bügelsäge“ an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich oder beabsichtigt.

Die Versorgung mit Löschwasser im Gewerbegebiet ist gewährleistet. Die erforderliche Menge von 96 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz der Gemeindewerke Heikendorf entnommen werden.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

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.

Heikendorf, den 22.03.2010





Der Bürgermeister

Anlagen: Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag