

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74
DER GEMEINDE HEIKENDORF
FÜR DAS GEBIET „POGGENBARG“**



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Als Stadtrandkern I. Ordnung und Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schöneberg kommt der Gemeinde Heikendorf die Aufgabe zu, Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzuhalten. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) hat die Gemeinde Heikendorf, dieser Aufgabe folgend, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Flächen für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet.

Die LEG Entwicklung GmbH, Kronshagen hat die Fläche erworben und möchte diese überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebauen. Daher ist die LEG Entwicklung GmbH mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, für die Umsetzung dieser Planung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Da in der Gemeinde auf Grund der Tatsache, dass entsprechende Flächenentwicklungen seit längerer Zeit nicht erfolgt sind, eine dementsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung besteht, begrüßt die Gemeinde Heikendorf dieses Vorhaben.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge der vorliegenden Planung zudem eine Fläche für eine Kleingartenanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes zu entwickeln, die in das Gesamtkonzept eingebunden werden soll.

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

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

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

Mit dem B-Plan Nr. 74 sollen, den o.g. Planungsanlässen folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung bzw. Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden sowie für Dauerkleingärten sowie einem Waldkindergarten geschaffen werden.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 74 wurde am 06.05.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 14.07.2015 durchgeführt worden.

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.07. bis einschließlich 15.08.2016. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zum B-Plan Nr. 74 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange am 17.05.2017 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wurde zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 13 der Begründung zusammengefasst.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist gemeinsam mit der Aufstellung des F-Planes erarbeitet worden. Da der L-Plan bereits abgeschlossen und durch die Gemeinde beschlossen wurde, der F-Plan danach jedoch noch einige Änderung insbesondere im Umfeld der vorliegenden Planung erfuhr, bestehen Abweichung zwischen den Darstellungen des L-Planes und den Flächenausweisungen des F-Planes.

Der L-Plan stellt das im F-Plan vorgesehene Wohngebiet nördlich des Tobringers (Fläche W-8) nicht dar. An dieser Stelle erfolgt die Darstellung der Fläche insgesamt als Ackerbiotop. Dieser wird aus landschaftsplanerischer Sicht eine geringe bis mittelwertige Bedeutung beigemessen. Um das Gebiet herum finden sich Knicks mit typischer Gehölzvegetation. Diese sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Weitere für die vorliegende Planung relevante Darstellungen des L-Planes sind die vorhandenen Biotopflächen und Kleingewässer am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde im Rahmen einer in den Umweltbericht eingebundenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Im Rahmen von entsprechenden Gutachten wurden neben den vom Tobringer ausgehenden Verkehrslärmemissionen sowie den gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht.

2.2. Berücksichtigung

Eine Abwägung und Begründung hinsichtlich der vom L-Plan abweichenden Darstellungen ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Die Knicks sowie das geschützte Biotop am westlichen Rand des Plangebietes sowie das bestehende Kleingewässer im nordöstlichen Bereich werden in das Bebauungskonzept der vorliegenden Planung eingebunden und bleiben erhalten.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich wurden soweit erforderlich und möglich in den Bebauungsplan übernommen.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 16.891,50 m² für den Bereich der geplanten Wohnbebauung und 2.324,40 m² für den Bereich der Kleingartenanlage. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von 600,00 m² für die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens als technische Anlage. Damit ergibt sich ein Gesamtausgleichserfordernis von 19.815,90 m².

Die Kompensationsmaßnahmen werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes können in den die geplante Bebauung umgebenden Grünzügen Ausgleichsflächen in einer Größe von 9.961 m² bereitgestellt werden. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. §

21 BNatSchG für die Eingriffe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten befinden sich nördlich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 74 in der Flur 1, Flurstücke 87, 114/88, 91/1, 115/89, 116/90, 119/92 und 120/93. Die Gesamtfläche umfasst 12.196 m² und gliedert sich in die Teilbereiche A 1 bis A 3 (siehe Bestands- und Planungskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme als Anlage zum Umweltbericht).

Mit der Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusammenfassend festgestellt, dass die mögliche Schädigung / Tötung sowie Störung von europäischen Vogelarten durch eine Eingriffsfrist in der Brutzeit und weitere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung insbesondere im Hinblick auf Amphibienvorkommen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG.

Weitergehende Aussagen sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz zu entnehmen.

Im Rahmen von entsprechenden Gutachten wurden neben den vom Tobringer ausgehenden Verkehrslärmemissionen sowie den gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht.

Die ermittelte Immissionssituation zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich der geplanten Wohnbebauung von maximal 7% der Jahresstunden. Die Immissionswerte der GIRL von 10% für Wohn- und Mischgebiete werden daher sicher eingehalten.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen können in Form des durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Verkehrslärmes entstehen. Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Tobringer kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

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

Hinsichtlich der Immissionen wurden im Gutachten folgende Aussagen getroffen: Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hinsichtlich des Verkehrslärmes in den für die Bebauung bestimmten Flächen eingehalten. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde festgestellt, dass die Emissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes sich sowohl Tags als auch nachts als unproblematisch darstellen.

Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte werden die Schallimmissionen im Kleingartengebiet als nicht störend und hinnehmbar beurteilt. Der Erholungswert der Kleingartenanlage wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Bürger Nr. 1 fragte, ob auch sozialer Wohnungsbau auf der Fläche entstehen könne. In bestimmten Bereichen des Plangebietes kann bei entsprechender Nachfrage ein solches Konzept umgesetzt werden.

Bürger Nr. 2 regte an, eine Umgehungsstraße für Neuheikendorf durch das geplante Baugebiet zu führen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies lediglich zu einer Verkehrsverlagerung von einem (bestehenden) Wohngebiet in ein neues Wohngebiet führen würde. Die B 502 wurde als Umgehung Richtung Brodersorf und Laboe als ausreichend angesehen.

Bürger Nr. 3 drückte seine Bedenken hinsichtlich der Regenwasserableitung aus. Des Weiteren wies er darauf hin, den Mordhorstweg nicht mit schweren Baufahrzeugen zu befahren, da die Fahrbahndecke für schwere LKW nicht geschaffen sei. Die Ableitung des Oberflächenwassers wurde geprüft. Die hierzu erfolgten Voruntersuchungen haben nachgewiesen, dass dies

problemlos möglich ist. Ein Befahren des Mordhorstweges durch Baufahrzeuge wurde nicht beabsichtigt.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Von den unterschiedlichen Stellen des Kreises Plön wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Die Ortsplanung machte hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Gebiet der Kleingartenanlage darauf aufmerksam, Erschließungsstandards einzuhalten und abzustimmen. Des Weiteren empfahl sie, die Nutzung und Entwicklung des Bereichs eng zu begleiten und bereits frühzeitig ein entsprechendes Betriebs- oder Entwicklungskonzept für die geplante Siedlung zu entwickeln. Die angesprochene Nutzung der Kleingartenanlage zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde durch die Gemeinde nicht mehr verfolgt und war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, eine qualifizierte schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorzulegen, und eine Bilanzierung der einzelnen Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzgüter durchzuführen. Des Weiteren gab sie Hinweise zu der Behandlung von bestehenden Knicks. Die Stellungnahme wurde für die weitere Planung beachtet.

Weiter wies sie darauf hin, die Abweichung vom Landschaftsplan zu begründen und das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Eine Abwägung und Begründung hinsichtlich der vom L-Plan abweichenden Darstellungen des F-Planes ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Dies wurde in der Begründung entsprechend erläutert. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wurde bei der weiteren Planung beachtet.

Die Wasserbehörde gab Hinweise zu Regelungen der Oberflächenwasserbeseitigung, Schmutzwasserbeseitigung und Wasserversorgung gemäß HWG und LWG sowie zu Altlasten. Die gegebenen Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Der vorbeugende Brandschutz gab Hinweise zu Löschwassermengen und der Entfernung der Löschwasserversorgung und wies bezüglich der Kleingartenanlage auf eine ausreichend breite Wegeerschließung hin. Die Begründung wurde um Aussagen zum Brandschutz ergänzt. Die Hinweise zu Feuerwehrezufahrten wurden für die Ausführungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Der Straßenbau machte darauf aufmerksam, dass ein Sichtdreieck an der Einmündung Tobringer/Haupterschließungsstraße erforderlich sei. Er riet des Weiteren an, über die Notwendigkeit einer Anbindung an das ÖPNV-Netz zu diskutieren. Ein entsprechendes Sichtdreieck wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Ein Anschluss der inneren Erschließungsstraßen an den ÖPNV wurde nicht vorgesehen. Die bestehende Bushaltestelle wurde als ausreichend hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung des Gebietes angesehen.

Der Denkmalschutz verwies auf die Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 6.1.2016. Die Hinweise aus der Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Entsorgungsträger wies auf die Voraussetzungen der Müllentsorgung im Plangebiet hin und dass in einigen Stichstraßen diese Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Stichstraßen bzw. Grundstücke in zweiter Reihe sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Alle Grundstücke können unmittelbar über die ausreichend dimensionierten Ringstraßen angefahren werden. Die gegebenen Hinweise wurden für die weitere Ausführungsplanung beachtet.

Da der Kindergarten, das Vereinsheim und die Kleingärten nicht angefahren werden könnten empfahl der Entsorgungsträger, am Haffkamper Weg ein Sammelplatz für Abfallbehälter herzustellen. Falls eine Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Gelände der Kleingärten erfolgen sollte seien mehr Abfallbehälter erforderlich. Die angesprochene Nutzung der Kleingartenanlage zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde durch die Gemeinde nicht mehr verfolgt und war nicht mehr Bestandteil der Planung. Ein Befahren der Kleingartenanlage durch Müllfahrzeuge wurde nicht beabsichtigt. Im Bereich der Zufahrt zum Haffkamper Weg wurde eine Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern vorgesehen.

Die untere Bauaufsicht stellte eine zeitlich befristete Genehmigung für die Errichtung mobiler Unterkünfte auf der Grundlage des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes in Aussicht. Die

angesprochene Nutzung der Kleingartenanlage zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde durch die Gemeinde nicht mehr verfolgt und war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Die untere Forstbehörde merkte an, dass zwar einige Hütten der Kleingartensiedlung nur einen Abstand von 25 m zum Wald aufwiesen, dies jedoch tolerierbar sei, da sie nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienten. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Hinsichtlich der Räucheranlage (Winkel 6), wies der technische Umweltschutz darauf hin, eine Untersuchung der Luftverunreinigungen vorzunehmen. Eine entsprechende Untersuchung ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch die angrenzende Fischräucherei nicht zu erwarten sind. Die Aussagen des Gutachtens wurden in die Begründung aufgenommen.

Das archäologische Landesamt wies auf § 15 DSchG hin. In die Planurkunde und die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Landeskriminalamt wies darauf hin, dass Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen seien und eine Kampfmitteluntersuchung notwendig sei. In die Planurkunde und die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Stadtwerke Kiel wiesen darauf hin, Neu- oder Umbauten zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber vor dem geplanten Baubeginn anzumelden und dass das Gasversorgungsnetz von der SW Kiel Netz GmbH betrieben werde. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zur Unterbringung von Leitungen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, die vom Erschließungsplaner erarbeiteten Lösungen in der B-Plan zu übernehmen. Ein Anschluss an die Abwasserleitung sei nur über die Straße Winkel möglich. Des Weiteren wurde darum gebeten in der Begründung anzumerken, dass ein Erschließungsvertrag mit dem Verband abzuschließen sei. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

In einer zweiten Stellungnahme wies der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde darauf hin, im Bereich der SW-Pumpstation und der Regen- und Schmutzwasserleitungen auf Bepflanzung zu verzichten und im Bereich des Regenrückhaltebeckens keine Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Hinweise wurden in der weiteren Planung beachtet.

Der Verlust des Blickes in die kuppige Landschaft wurde vom BUND als nachteilig betrachtet. Er sprach sich des Weiteren dafür aus, Fuß- und Wanderwege wassergebunden herzustellen sowie einen Renaturierung der Gewässer Laßbek bzw. Mittenbek anzudenken. Der Entwurf legt darauf Wert die Topografie weitestgehend zu erhalten. Die Fußwegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurden als wassergebundene Wege geplant. Hinsichtlich der Gewässer wurden die gegebenen Hinweise in die Planungsüberlegungen einbezogen. Eine Renaturierung des Gewässers im Bereich der externen Ausgleichsfläche wurde vorgesehen.

Der NABU S.-H. kritisiert, dass das Gemeinschaftsgebäude der Kleingartenanlage auf dem höchsten Punkt des Geländes geplant wurde, da dieses das Landschaftsbild stören würde. Alternativ schlug der NABU einen Einzelbaum auf der Fläche vor. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Lage des Gemeinschaftshauses als Zentrum der Kleingartenanlage als sinnvoll erachtet, eine max. Höhe des Gebäudes auf lediglich 5 m festgesetzt und in der Konzeption auf die Topografie ausreichend Rücksicht genommen wurde. Baumpflanzungen auf der Kuppe wurden zusätzlich vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Unterbringung von Flüchtlingen schlug der NABU vor, die Gebäude in der Nähe des Kindergartenparkplatzes zu realisieren um Gemeinschaftsanlagen herzustellen zu können und einen Rückbau zu erleichtern. Aus gleichem Grund schlug er vor, die Wärmeversorgung über eine Nahwärmestation herzustellen. Die angesprochene Nutzung der Kleingartenanlage zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde durch die Gemeinde nicht mehr verfolgt und war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Der NABU regte weiter an, Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht in Form von Straßenbäumen, sondern außerhalb des Plangebietes erfolgen. Ein Ausgleich wurde vor allem extern geplant. Die Straßenbäume dienen vorrangig der Gestaltung des Straßenraumes.

Des Weiteren wurde angeregt, die Breite der Park- und Pflanzstreifen sowie Baumstandorte entlang der Straße auf 2,50 m festzusetzen und Gründächer für die Carports vorzusehen. Für die Park- und Pflanzstreifen wurde eine Breite von 2,50 m vorgesehen. Der diesbezüglichen Anregung wurde insofern gefolgt. Eine explizite Festsetzung zu Gründächern auf Carports wurde nicht in die Planung aufgenommen, um die Art der diesbezüglichen Gestaltung offen zu halten.

Abschließend machte der NABU auf die Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens aufmerksam. Der Hinweis wurde beachtet.

Die AG-29 verwies auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen Heikendorfs. Eine Ausweisung des Plangebietes von 12 ha wurde als überdimensioniert angesehen. Die Ausweisung wurde von der Gemeinde nicht als überdimensioniert angesehen. Für den Wohnungsbau wurden im Plangebiet 4,5 ha vorgesehen. Die auf dieser Fläche errichtete Anzahl an Wohneinheiten liegt innerhalb des prognostizierten Bedarfes für Heikendorf.

Des Weiteren machte die AG-29 darauf aufmerksam, naturschutzfachliche Standards einzuhalten. Der Hinweis wurde für das weitere Planverfahren beachtet.

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

Der Kleingärtnerverein e.V. Heikendorf wendete ein, dass die geplante Kleingartenanlage zu klein und die Topografie für ein Kleingartengelände ungeeignet sei. Der Verein regte eine Baugrunduntersuchung an, um die Eignung als Kleingartenanlage zu prüfen. Des Weiteren werde durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes der Grüngürtel Heikendorfs zerstört. Das Ersatzgebiet werde von dem Verein als ungeeignet betrachtet und abgelehnt. Von Seiten der Gemeinde wurde die Ersatzfläche als ausreichend groß erachtet, da davon ausgegangen wurde, dass einige Nutzer der alten Flächen die Kleingartennutzung aufgeben würden. Auch hinsichtlich der Topographie wurde das neue Gelände als durchaus geeignet angesehen, der alte Standort war ebenfalls durch eine bewegte Topographie geprägt. Eine Bodenverbesserung auf der geplanten Kleingartenfläche wurde von der Gemeinde als notwendig aber durchführbar erachtet.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Von den unterschiedlichen Stellen des Kreises Plön wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Die Kreisplanung wies darauf hin, auf die Argumente des Kleingartenvereins hinsichtlich der Eignung des Plangebietes ausdrücklich einzugehen. Der Hinweis wurde beachtet. Die Begründung wurde ergänzt.

Weiter regte die Kreisplanung an, im geplanten Wohngebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verdichtete Bauformen zu schaffen, die Fußwege auch für den Fahrradverkehr festzusetzen sowie eine Fläche für zentrale Versorgungseinrichtung für Nah-Wärmelieferung festzusetzen. Verdichtete Bauformen wurden bereits in der Planung berücksichtigt, weitere Maßnahmen wurden geprüft aber nicht in die Planung aufgenommen. Die Fußwege wurden für die Nutzung durch Fahrräder ausgelegt eine gesonderte Festsetzung wurde durch diese Nutzung nicht notwendig. Eine zentrale Versorgungseinrichtung wurde nicht vorgesehen und daher keine Flächen für diese ausgewiesen. Für den Fall einer Einrichtung einer solchen Anlage stehen Flächen im Randbereich des Plangebietes zur Verfügung.

Die Kreisplanung wies darauf hin, dass falls erforderlich, Anlagen gemäß § 6 (8) LBO nach Neufassung der LBO in den seitlichen Grenzabständen von 3 m ausgeschlossen werden müssten. Ein Erfordernis besagte Anlagen auszuschließen wurde nicht gesehen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, Knickdurchbrüche zu beantragen sowie Schutzfristen einzuhalten. Des Weiteren machte sie auf eine Öffnung des Amphibienleitsystems aufmerksam. Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass sichergestellt werden müsse, dass das bestehende Biotop im Südwesten auch nach der Bebauung mit ausreichend Wasser versorgt werde. Eine vertiefende Planung wurde diesbezüglich angeregt. Die Hinweise wurden beachtet. Das Amphibienleitsystem wurde angepasst. Hinsichtlich des Biotopes wurden Aussagen im Umweltbericht ergänzt.

Die Stadtwerke Kiel AG gaben Hinweise zu Abständen zu den vorhandenen Versorgungsanlagen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und in der Ausführungsplanung beachtet.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, dass bezüglich der Regenwasserableitung die Fläche des B-Planes Nr. 67b sowie die im F-Plan Heikendorf dargestellte Wohnbaufläche Nr. 2 in die ganzheitliche Betrachtung einbezogen werden sollten. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Des Weiteren machte der Verband auf die Voraussetzungen zur Unterhaltung der Pumpstationen und Kontrollschächte aufmerksam. Die Voraussetzungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Unterhaltung der angesprochenen Anlagen ist möglich.

Der BUND S.-H. macht auf die fehlende Darstellung des Weihers an der Südwestseite des Plangebietes aufmerksam. Die Wasserfläche wurde nicht dargestellt, da ihr Wasserstand veränderlich ist. Die Grünfläche in welcher die Wasserfläche liegt, wurde jedoch als geschütztes Biotop gekennzeichnet und bezieht die Wasserfläche mit ein.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Gemeinde erfolgt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in die Darstellungen des F-Planes eingeflossen. Die weiteren, von der Gemeinde für eine wohnbauliche Entwicklung im F-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Aufstellung des F-Planes wurden ebenfalls die Potentiale der Innentwicklung geprüft und bewertet. Realistische Potentiale sind in einer Größenordnung von ca. 75 bis 95 Wohneinheiten angegeben und verteilen sich überwiegend auf kleinteilige Flächen. Erfahrungsgemäß werden sich im Planungszeitraum des LEP bis 2025 ca. 25 bis 30% dieser Flächen also ca. 20 bis 25 Wohneinheiten entwickeln lassen. Damit ist die Aussage verbunden, dass innerörtliche Potentiale in der angestrebten Größenordnung der Entwicklung als Planungsalternative nicht zur Verfügung stehen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung sowie der Aufteilung und Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen geprüft.

Aufgestellt: Kiel, den 03.07.2017



G U N T R A M B L A N K

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L
TEL: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de