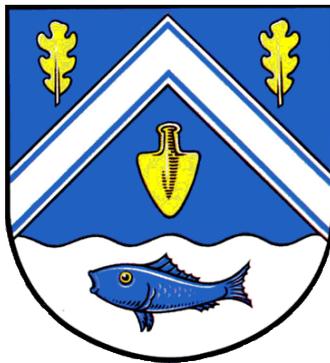


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Heikendorf / Kreis Plön

für das Gebiet „Korügen-West / zwischen Zubringer Nord,
Wanderweg und Korügen“



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Das seit 1958 bestehende Familienunternehmen Hans Barra – Straßen und Tiefbau befindet sich im Gewerbegebiet Korügen-West. Für einen weiterhin wirtschaftlichen Betrieb benötigt das Unternehmen einen Lagerplatz, welcher auf dem jetzigen Unternehmensstandort nicht realisierbar ist, da keine ausreichenden Flächen vorhanden sind. Für eine Lagernutzung geeignete oder verfügbare Flächen innerhalb der Gewerbegebiete der Gemeinde sind ebenfalls nicht verfügbar.

Nordwestlich des Betriebsstandortes des Unternehmens befindet sich eine Fläche im Eigentum des genannten Gewerbetreibenden, der dort bereits einen Lagerplatz unterhält. Da die Fläche jedoch derzeit nach § 35 BauGB beurteilt wird, ist die Unterhaltung des Lagerplatzes nach der bislang bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigungsfähig.

Um dem Betrieb eine Erweiterung bzw. eine Nutzung dieser Fläche zu ermöglichen und den wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens auch in Zukunft zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, der Fläche eine andere Nutzung zuzuweisen und eine Lagernutzung im vertraglichen Rahmen zu ermöglichen.

In Heikendorf besteht generell eine Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen. So war die vorliegende Fläche bereits Bestandteil einer Prüfung von Standorten für eine mögliche gewerbliche Entwicklung, die die Gemeinde grundsätzlich anstrebt. Die vorliegende Fläche wurde seinerzeit als geeignet für ein einzelnes Nachverdichtungsvorhaben ohne zusätzliche Erschließung eingeordnet, aber nicht als planerischer Beitrag zum örtlichen Gewerbeflächenangebot gesehen. Es wurde auf örtliche Restriktionen wie z.B. dem einzuhaltenden Waldabstand hingewiesen, der die Nutzung der Fläche wesentlich einschränkt, sowie auf die Lage im Biotopverbund hingewiesen.

Insgesamt wurde die Fläche seinerzeit auch auf Grund der unempfindlichen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung als bedingt geeignet für ein kleinteiliges gewerbliches Angebot eingestuft.

Nach heutigem Kenntnisstand führt die Lage innerhalb der Schutzabstandszone zur Verteidigungsanlage Jägersberg ebenfalls zu Einschränkungen der Flächennutzung, da im nördlichen Flächenanteil des Gebietes z.B. Büronutzungen, Aufenthaltsräume oder vergleichbare Einrichtungen generell unzulässig sind.

Da sich ausreichend dimensionierte Leitungen für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erst in einiger Entfernung in der Straße Korügen befinden, wäre die Erschließung eines konventionellen Gewerbegebietes zudem mit höheren Aufwendungen verbunden.

Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Fläche wäre sie -wie es der konkrete Planungsanlass auch verfolgt- für eine zugeordnete Nutzung wie z.B. die beabsichtigte Lagernutzung geeignet. Daher soll sie für diesen Zweck, auch losgelöst vom konkreten Vorhaben, für diese Nutzung ausgewiesen werden, um ein entsprechendes Flächenangebot ggf. auch für andere Gewerbetreibende aus den bestehenden Gewerbegebieten bereitzustellen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) sollen den o.g. Zielsetzungen folgend auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung und die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche als Lagerfläche geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen die Flächen, die nicht für einen gewerblichen Bedarf geeignet sind, als Grün- und Freiflächen gesichert und im Sinne der Ziele des Biotopverbundes aufgewertet werden.

Im Rahmen der Umwidmung dieses Gebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Die Aufstellung der 5. Änderung des F-Planes erfolgt dementsprechend im Parallelverfahren.

Im Rahmen der Umwidmung dieses Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 erfolgt dementsprechend im Parallelverfahren.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf beschlossen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 14.03. bis 28.04.2017 durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 22.01.2018 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 12.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zur 5. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.07.2018 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung ist.

In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf stellt das Plangebiet in drei Teilen dar. Angrenzend an die Stichstraße wird der nordöstliche Teil als mesophiles Grünland, frischer bis feuchter Standort und als ökologisch hochwertiger Bereich dargestellt. Des Weiteren erfasst der Plan auf der Grenze zur Straßenverkehrsfläche eine Feldhecke, mit typischer Gehölzvegetation. Die mittig liegende Teilfläche wird als Sport und Erholungsanlage dargestellt. Der südwestliche Bereich weist sonstige Laubholzbestände aus. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt das Plangebiet zudem als Bestandteil eines Biotopverbundsystemes dar.

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.

2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich wurden soweit erforderlich und möglich in die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 übernommen.

Weitergehende Aussagen hierzu sind der Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 zu entnehmen.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ sowie das „Störungsverbot“ werden in Bezug auf Brutvögel erfüllt. Zur Vermeidung

muss eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober (BNatSchG §39 Abs.5(2)) für Gehölzentnahmen eingehalten werden.

Das Grünland weist für Fledermäuse eine Funktion als Nahrungshabitat auf. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist allerdings nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich Teil einer Gehölz- und strukturreichen Ortrandlage ist, sodass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Altbäume im Plangebiet werden nicht entfernt. Verbotstatbestände können folglich ausgeschlossen werden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, was zu Verbotstatbeständen führen kann. Eine daraus resultierende Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist jedoch nicht anzunehmen. Bodenarbeiten in der Reproduktionszeit zwischen 15. März und 15. August sind zu unterlassen.

Die vorliegende Planung widerspricht in Teilen den Zielen des Landschaftsplanes. Der Umweltbericht trifft zu den Abweichungen folgende Aussagen:

„Unter landschaftsplanerisch-fachlichen Gesichtspunkten spricht für die geänderte Verwendung der Fläche, dass sich in südlicher Richtung angrenzend der gemeindliche Betriebs- Bauhof mit ähnlicher Nutzung befindet. Da die Fläche bereits unregelmäßig als Lagerfläche genutzt wird, ist eine gewisse Vorbelastung gegeben, sodass andernorts die Eingriffe höher ausfallen würden. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Sondergebiet „Lagerfläche“ bietet somit die Möglichkeit nun eine eindeutige Grenzlinie zwischen Lager und rückwärtiger Naturfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes festzulegen und die unregelmäßige Zwischennutzungsphase zu beenden.“

Die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche generiert temporär zusätzlichen Verkehr. Der dadurch entstehende Lärm wird jedoch hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen als unkritisch bewertet.

Die Fläche des Plangebietes selbst und die dort geplanten Nutzungen weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Lärmbeeinträchtigungen aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen auf.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken geäußert worden.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Kreis regte an, die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet zu überprüfen, da gegebenenfalls die Festsetzung als Gewerbegebiet möglich sei. Ansonsten regte der Kreis an, ggf. die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Aufgrund der angestrebten, speziellen und ausschließlichen Nutzung als Lagerfläche, erhält das Gebiet ein „eigenes Gesicht“ und unterscheidet sich deutlich von einem Gewerbegebiet. Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung wurde seitens der Gemeinde nicht für notwendig erachtet. Daher wurde an der Festsetzung festgehalten.

Die Brandschutzstelle des Kreises wies auf die Vorgaben zur Löschwasserversorgung hin. Der Hinweis wurde beachtet und in die Begründung übernommen.

Der öffentlich rechtliche Entsorgungsträger wies auf Vorgaben zur Abfallbeseitigung hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis der Denkmalpflege des Kreises, das Archäologische Landesamt zu beteiligen, wurde beachtet.

Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes auf das DSchG wurde zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde auf den Sachverhalt hingewiesen.

Der Hinweis des Landeskriminalamtes auf mögliche Kampfmittel wird in der Ausführungsplanung beachtet. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen und auf der Planzeichnung ergänzt.

Die Handwerkskammer Lübeck wies darauf hin, dass sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, ein sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet werde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wurde nicht erwartet.

Die Stadtwerke Kiel wiesen auf Abstandsvorgaben zu vorhandenen Versorgungsanlagen hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, dass Regenwasser und Schmutzwasser begrenzt, erst in das Kanalnetz in der Straße Korügen möglich sei. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Einleitung wurde nicht vorgesehen, da Regenwasser vor Ort versickert werden soll und Schmutzwasser nicht anfällt.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung sind keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Gemeindewerke Heikendorf baten um Korrektur einer Passage in Kapitel 9.2. der Begründung. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Die BUND-Ortsgruppe Heikendorf wies darauf hin, dass mit der bereits stattfindenden Lagerung vollendete Tatsachen geschaffen wurden, welche den Zielen des Landschaftsplanes entgegenliefen. Es wurde außerdem das Vorkommen seltener Pflanzen und Tieren auf der Fläche vermutet. Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht abgearbeitet. Im Ergebnis wurde davon ausgegangen, dass keine geschützten Arten beeinträchtigt werden.

Weiter wies der BUND darauf hin, für die Neuanlage der Knicks Standortgerechte Pflanzen zu verwänden. Durch eine Pflanzliste sowie einschlägige Vorgaben wurde eine Knicktypische Bepflanzung sichergestellt.

Der BUND stellte fest, dass die Vorgaben des Landschaftsplanes Stück für Stück verworfen würden. Die Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes wurden im Umweltbericht begründet. Des Weiteren wurde neben der Flächeninanspruchnahme durch die Lagernutzung auch Übergangsbereiche zum Wald aufgewertet und für den Naturschutz gesichert.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde geprüft, ob alternative Flächen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung stehen. Durch das Erfordernis für den konkreten Betrieb, eine Lagerfläche in relativer Nähe zum Betrieb bereitzustellen, wurde nur in der direkten Umgebung, innerhalb und angrenzend zu dem bestehenden Gewerbegebiet nach geeigneten Flächen gesucht.

Ein Lagerplatz auf dem jetzigen Unternehmensstandort ist nicht realisierbar, da keine ausreichenden Flächen vorhanden sind. Für eine Lagernutzung geeignete oder verfügbare Flächen innerhalb der angesprochenen Gewerbegebiete der Gemeinde sind ebenfalls nicht verfügbar. Von den an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen ist die vorliegende Fläche die einzige, die sich für die geplante Nutzung eignet.

Sie ist ebenfalls gut geeignet, da sie sich im Eigentum des Unternehmers befindet und durch die geringe Distanz vom Firmensitz gut zu erreichen ist.

Aufgestellt: Kiel, den 15.11.2018



GUNTRAM BLANK
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