

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

der Gemeinde Heikendorf

für das Gebiet „Poggenberg“



## **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.

Mit der verbindlichen Überplanung durch den B-Plan Nr. 74, der am 17.05.2017 als Satzung beschlossen wurde, wurde das Planungsrecht für die im F-Plan der Gemeinde als W-8 bezeichnete Fläche geschaffen. Die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Auf Grund der zügigen Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Einfamilienhausbau in Heikendorf und der immer noch fehlenden Flächenverfügbarkeit weiterer Flächen für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet, beabsichtigt die Gemeinde der Nachfrage der LEG Entwicklung GmbH nachzukommen und im nördlichen Anschluss an die bereits überplanten Wohnbauflächen weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die LEG Entwicklung GmbH, Kronshagen, die auch Erschließungsträger für die südlich angrenzenden Flächen ist, beabsichtigt die Fläche zu erwerben und möchte diese mit Einzelhäusern bebauen.

Die Gemeinde verfolgt die vorliegende Planänderung auch, da die ursprüngliche Absicht, mit der Kleingartenanlage eine Ersatzfläche für eine innerörtliche Kleingartenanlage zu schaffen, nicht mehr weiterverfolgt werden soll. Insofern besteht derzeit keine Nachfrage nach Kleingartenflächen in der bisher vorgesehenen Größenordnung. Die vorgesehene Fläche für Dauerkleingärten wird daher auf den Kernbereich reduziert.

Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes bisher als Kleingartenanlage vorgesehene Flächen der Vergrößerung der Außenspielfläche des Waldkindergartens und der Maßnahmenflächen im Anschluss an die westlich gelegen Waldfläche sowie der Einrichtung eines gemeindlichen Festplatzes dienen.

Da sich die genannten Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan und hier der 2. Änderung des F-Planes der Gemeinde, die am 02.06.2017 genehmigt wurde, entwickeln, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im Zuge der 8. Änderung des F-Planes die hinsichtlich der dort vorgesehenen Flächenausweisungen im Parallelverfahren erfolgt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes 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, einem Waldkindergarten und einem gemeindlichen Festplatz geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 erforderlich.

### **1.2. Ablauf des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 wurde am 21.02.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss der 8. Änderung des F-Planes, der im Parallelverfahren geändert wird, wurde am gleichen Tage gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 durchgeführt werden.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 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 13.06.2019 bis einschließlich 31.07.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.11.2019 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 als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung und wurde zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes wurden in Kapitel 7 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.

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 die gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht. Des Weiteren wurde ein „Schallgutachten für die Erstellung eines Schießstandes im Rahmen eines Gildefestes“ erstellt, um die Auswirkungen des geplanten Festgeländes auf die umliegende Wohnbebauung zu beurteilen.

### **2.2. Berücksichtigung**

Eine Abwägung und Begründung hinsichtlich der vom L-Plan abweichenden Darstellungen des F-Planes ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Eine detaillierte Begründung der Abweichungen der vorliegenden Planung von den Zielen der Landschaftsplanung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Um das Gebiet herum finden sich Knicks mit typischer Gehölzvegetation. Diese sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Diese Knicks werden in das Bauungskonzept der vorliegenden Planung eingebunden und bleiben erhalten. Im Bereich des geplanten Festplatzes werden neue Knickstrukturen geschaffen.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von insgesamt 2.466,0 m<sup>2</sup>. Die Kompensationsmaßnahmen können vollständig innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Durch die Reduzierung der Kleingartenanlage im

nordwestlichen Bereich steht dort eine ausreichend große Fläche zur Verfügung, die zu 80 % dem Ausgleich zugeordnet werden kann. Dies entspricht einem Ausgleichsumfang von 2.284 m<sup>2</sup>.

Das verbleibende Defizit von 182,0 m<sup>2</sup> wird durch Zuordnung von weiteren Flächenanteilen erbracht. Die dem Ausgleich zugeordneten Flächen umfassen die Grundfläche von 55,0 m neu anzulegendem Knick, Teilen der Fläche P 1 sowie die extensiv gepflegte Wiese um die Festzeltstandorte innerhalb des geplanten Festplatzes.

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 die 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.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Emissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes sich sowohl Tags als auch nachts als unproblematisch darstellen.

Auf Grund der Nähe zu den westlich angrenzenden Gewerbegebieten ist auch für die Kleingartenanlage mit von dort ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen zu rechnen. Da es sich bei einer Kleingartenanlage nicht um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der TA-Lärm handelt -eine Dauerwohnnutzung in Kleingärten ist nicht zulässig- sind weitergehende Maßnahmen auf Grundlage dieser Vorschrift nicht erforderlich.

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.

Da es sich bei dem Gildefest und dem Vogelschießen auf dem geplanten Festplatz um eine Traditionsveranstaltung handelt, die lediglich einmal im Jahr stattfindet, wird davon ausgegangen, dass die von dieser Veranstaltung als seltenes Ereignis ausgehenden Lärmemissionen vertretbar sind. Um hierzu belastbare Aussagen zu erhalten, wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Emissionen durch diese Veranstaltung beurteilt.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Veranstaltung mit angrenzenden Nutzungen wurden im Schallgutachten entsprechende Maßnahmen ermittelt und vorgeschlagen.

Die Untersuchungen im Rahmen des Gutachtens ergaben, dass bei der Nutzung des Schießstandes im Rahmen eines Gildefestes (mit Blasorchester und abendlicher Disko-Musik) der Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Veranstaltungen von tags 70 dB/A unterschritten wird.

Der Immissionsrichtwert für nachts von 55 dB/A wird jedoch überschritten. Auf Grund der besonderen kulturellen Bedeutung des Gildefestes könnte allerdings die Nachtzeit um zwei Stunden nach hinten verschoben werden.

Die Berechnungen basieren dabei auf dem Einbau eines Schallpegelbegrenzers in die Musikanlage und auf die bereits erwähnte Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden.

Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie um nicht mehr als 90 dB/A überschreiten.

Falls die Ordnungsbehörde beschließt, die Nachtzeit um eine oder zwei Stunden zu verschieben, wird empfohlen, die Schallpegel der Musikanlage für den Diskothekenbetrieb durch einen Schallpegelbegrenzer deutlich zu reduzieren.

Dabei sind auch tieffrequente Geräusche auf das zulässige Maß gemäß DIN 45680 (Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschmissionen in der Nachbarschaft) vom März 1997 zu beschränken.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden, da hierfür eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt. Die Gemeinde wird für die Umsetzung und Einhaltung der dort beschriebenen Maßnahmen für die Durchführung des Gildfestes Sorge tragen.

Das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen wird zudem als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Weitergehende Aussagen können dem Schallgutachten entnommen werden, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

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

### **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**

Ein Bürger kritisierte die Entscheidung, den Kleingartenverein Heikendorf zum Poggenberg umzusiedeln. Der Boden und das Gefälle des Geländes seien für Kleingärten ungeeignet. Die Fläche wurde zudem als zu klein bewertet. Des Weiteren wurde der Eingriff in die Natur durch die vorgesehene Bebauung angesprochen und Verbesserungen/Herstellung eines Verbundsystems für die bestehenden Biotope vorgeschlagen.

- Die Einschätzung das Gelände sei nicht geeignet wurde von der Gemeinde nicht geteilt. Die Topografie wurde als durchaus geeignet angesehen und durch die Konzeption berücksichtigt, von Auswaschungen wurde nicht ausgegangen. Aufgrund der geringen Nachfrage wurde die verkleinerte Fläche für ausreichend erachtet.
- Im Zuge der Planung wurde eine Umweltprüfung mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Darin wurden geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, welche umzusetzen sind. Die genannte Vernetzung von Biotopen und Grünstrukturen innerhalb des Planungsraumes wurde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 durch die Ausweisung entsprechender Grünstrukturen berücksichtigt. Insofern wurde der Anregung gefolgt.

#### **3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

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

Die Kreisplanung wies auf die große Spannbreite der Festsetzungen zum Maß der Nutzung hin, diese ermögliche Gebäude bis zu einer Größe von Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der möglichen Größe wurde angeregt, die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf mindestens 3 oder 4 WE zu erhöhen oder die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Konzept vorzusehen.

Des Weiteren wurde angeregt auf eine Absenkung der Dachneigung auf 15° zu verzichten und dafür die maximale Gebäudehöhe zu erhöhen sowie die Dachneigung von Dachaufbauten zu konkretisieren um zu massive Kubaturen zu unterbinden.

- Die erfolgten Festsetzungen wurden in ihrem Zusammenspiel auf die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser ausgelegt. Die Spannbreite, wurde als durchaus

üblich in Einfamilienhausgebieten angesehen. Auch die beschriebene Gefahr der Überformung der Dachflächen wurde durch die Festsetzung zur maximalen Breite der Dachaufbauten ausgeschlossen.

Die Entwicklung von Einfamilienhäusern war für die Wohnbaufläche im vorliegenden Plangebiet auch städtebauliches Ziel der Gemeinde, um die entsprechende Nachfrage nach derartigen Grundstücken zu befriedigen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhausbebauung wurde unter anderem aufgrund einer nicht zufriedenstellenden Einbindung in die Landschaft und die Siedlungsstruktur sowie aufgrund des Entstehens eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch das südliche Wohngebiet nicht vorgesehen.

Um dem großen Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde, weitere Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Im Zuge dessen wird die Eignung für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorrangig geprüft und verfolgt. Die Stellungnahme wurde insofern grundsätzlich beachtet.

Der Kreis wies darüber hinaus darauf hin, die Müllentsorgung mit dem Entsorgungsträger abzustimmen. Auch regte der Kreis an, Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Abstandsflächen aufzunehmen.

- Der Hinweis zur Müllentsorgung wurde beachtet. In der Planzeichnung wurde im Bereich des Wendeplatzes ein Sammelstandort für Müllbehälter festgesetzt. Des Weiteren wurde die Begründung konkretisiert und der Anregung insofern gefolgt.
- Ein Erfordernis Anlagen i. S. d. § 6 (8) LBO (Terrassen, Freisitze) i. V. m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB in den seitlichen Grenzabständen auszuschließen wurde bei der vorliegenden Planung nicht gesehen. Der Anregung wurde insofern nicht gefolgt.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) wies auf die Ausarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hin und informierte, Knickdurchbrüche frühzeitig zu beantragen. Zudem sei der Knick der an der Ostseite des Festplatzes, der als Ausgleich für den Knickverlust im B-Plan Nr. 51 errichtet werden soll, als solcher zu kennzeichnen.

- Die Hinweise wurden beachtet. Eine Bilanzierung erfolgte im Zuge der Umweltprüfung, und Knickdurchbrüche wurden rechtzeitig beantragt.
- Die Kennzeichnung der Zuordnung zu den Eingriffen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 erfolgte durch einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

Die untere Wasserbehörde gab Hinweise zur wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis.

- Die Stellungnahme wurde beachtet.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gab Hinweise zur Abfallentsorgung und zu Voraussetzungen für die Abfallentsorgung (ausreichende Straßenbreite, Müllsammelplatz).

- Die Hinweise wurden beachtet. Ausreichende Straßenbreiten und die Fläche für einen Müllsammelplatz wurden vorgesehen.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises gab Hinweise zum Brandschutz und regte eine verbindliche Bemaßung der Wege in der Kleingartenanlage an.

- Die Hinweise zum Brandschutz wurden beachtet.
- Die Erschließung der Kleingartenanlage wurde erst in der Ausführungsplanung festgelegt. Daher sind die mögliche innere Erschließung und die Parzellierung in der Planzeichnung eine unverbindliche Darstellung. In der Begründung wurden die Anforderungen an die Erschließung jedoch erläutert.

Der Denkmalschutz des Kreises wies darauf hin, das archäologische Landesamt an der Planung zu beteiligen.

- Der Hinweis wurde beachtet. Eine Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt war bereits erfolgt.

Die untere Bauaufsicht regte an, dass die Stellplätze auf den Grundstücken unabhängig voneinander anfahrbar sein sollten.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Die Landesplanung empfahl eine umfangreichere Wohnbauplanung (ggf. auch explizit mit Geschosswohnungsbau) zu prüfen.

- Da das Plangebiet am Siedlungsrand liegt, war eine zufriedenstellende Einbindung von Geschosswohnungsbau mit größeren Grundflächen und Höhen in die Landschaft als auch in die Siedlungsstruktur an dieser Stelle nur schwer möglich. Um dem großen Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde, weitere Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Im Zuge dessen wird die Eignung für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorrangig geprüft und verfolgt. Die Stellungnahme wurde insofern grundsätzlich beachtet.

Die Abteilung technischer Umweltschutz des LLUR äußerte Bedenken hinsichtlich der Einrichtung eines Festplatzes in der Nähe von Wohnbebauung. Der Verzicht auf eine schalltechnische Untersuchung stehe einer sachgerechten Abwägung entgegen. Des Weiteren sei die Prüfung alternativer Standorte erforderlich.

- Unter Berücksichtigung von verschiedenen Standortbedingungen im Planverfahren konnte die Aussage getroffen werden, dass andere geeignete Standorte, auf die die Gemeinde Zugriff hatte, nicht zur Verfügung standen. Die Nähe zu wenigen Wohngebäuden in der Umgebung wurde dabei am gewählten Standort auch auf Grund der seltenen Nutzung in Kauf genommen und erschien vertretbar.
- Um belastbare Aussagen zur Lärmbelastung durch den Festplatz zu erhalten, wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Emissionen durch die geplante Veranstaltung beurteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Begründung sowie in die Hinweise zum Text Teil B aufgenommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme wurden insofern berücksichtigt.

Das archäologische Landesamt wies auf § 15 DSchG hin.

- Auf die Planurkunde und in die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Landeskriminalamt wies darauf hin, dass Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen seien und eine Kampfmitteluntersuchung notwendig sei.

- Auf die Planurkunde und in die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bat zur weiteren Beurteilung um weitere Informationen zu Größe, Nutzung und Besucherzahlen der jährlich geplanten Veranstaltungen/Vorhaben/Feste.

- Die weiteren Informationen zur Nutzung des Festplatzes wurden zur Verfügung gestellt.

Zu einem späteren Zeitpunkt wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr des Weiteren auf die Lage des Plangebietes in der Nähe von militärischen Einrichtungen und die Möglichkeit von daraus resultierenden Lärmemissionen hin. Darüber hinaus liege der sogenannte Festplatz wie das übrige Plangebiet im Schutzbereich der Verteidigungsanlage (259 SH) Jägersberg. Die Durchführung einer Massenveranstaltung bedürfe einer Genehmigung.

- Die Hinweise wurden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Die IHK Kiel regte an, nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen und wies darauf hin, Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes zu unterbinden.

- Störende Nutzungen wurden innerhalb der Wohngebiete weitestgehend ausgeschlossen, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen wurden insbesondere durch die von diesen Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet. Dies folgte auch der bereits für den

größeren Teil der Wohnbebauung südlich des Plangebietes erfolgten Festsetzungen. Der Anregung wurde insofern nicht gefolgt.

- Durch das zur Planung erstellte Immissionsgutachten wurde nachgewiesen, dass sich die maximal zulässigen Emissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes in Bezug auf die neu vorgesehene Wohnbebauung als unproblematisch darstellen. Erforderliche Abstände zum Gewerbegebiet wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Handwerkskammer Lübeck wies auf einen sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben hin.

- Es wurden keine Handwerksbetriebe beeinträchtigt.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, dass der Schmutzwasseranschluss an den Festplatz, die Kita und die Kleingärten nur über eine Pumpstation möglich und die Regenwasserentsorgung für diese Flächen nicht gesichert sei.

- Der Umstand, dass Festplatz, Kleingärten und Haffkamper Weg 47 an die Druckrohrleitung anzuschließen sind, wurde als Hinweis an entsprechender Stelle in die Begründung aufgenommen.
- Die Erstellung einer Regenwasserkanalisation für die Kleingartenanlage wurde nicht vorgesehen. In Kleingartenanlagen wird das anfallende Regenwasser in der Regel gesammelt und auf den einzelnen Kleingartenparzellen weiterverwendet. Das Oberflächenwasser von den baulichen Anlagen des Waldkindergartens und vom Festplatz kann in das im Haffkamper Weg vorhandene Grabennetz eingeleitet werden, von wo aus die Ableitung in den nächsten Vorfluter erfolgt. Soweit auf Grund der Höhenlagen erforderlich, kann eine Ableitung auch mittels einer Leitung in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken erfolgen. Auf Grund der sehr geringen Flächenversiegelung in den genannten Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass das Becken diese Wassermengen noch schadlos aufnehmen kann.

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

Ein Bürger regte die Umgestaltung der Parkplatzfläche und des Müllsammelplatzes im Wohngebiet zugunsten einer Grundstücksauffahrt an.

- Es wurden für die Planung unterschiedliche Varianten geprüft, die Parkplätze und den Müllstandort platzsparend und zusammenhängend im Straßenraum unterzubringen. Dabei war eine bestimmte Anzahl an Parkplätzen für das Wohngebiet vorzusehen. Die gewählte Variante stellte sich dabei als am besten geeignet heraus. Der Anregung wurde somit nicht gefolgt.

Mehrere Bürger äußerten sich zum geplanten Festplatz:

Die Kosten für die Gemeinde wurden als zu hoch empfunden.

- Die Gemeinde sah die Investition für einen Festplatz als durchaus gerechtfertigt an. Derzeit besitzt die Gemeinde keinen vergleichbaren Ort, auf welchem gemeindliche Veranstaltungen wie das Gildenfest ausgerichtet werden können. Die Gemeinde war daher bestrebt einen solchen Ort einzurichten.

Die Lage wurde hinsichtlich der Nähe zu Wohnhäusern und der schlechten fußläufigen Erreichbarkeit als nicht geeignet erachtet.

- Hinsichtlich der Wahl des Standortes für den vorgesehenen Veranstaltungsplatz war es Zielsetzung der Gemeinde, den Platz auf Grund der angestrebten Nutzung noch in einer angemessenen räumlichen Zuordnung zur Ortslage zur Verfügung zu stellen, um diesen auch fußläufig erreichen zu können. Der gewählte Standort sollte zudem in einen sinnvollen Zusammenhang mit weiteren Nutzungen gestellt werden. Unter Berücksichtigung der genannten Standortbedingungen konnte die Aussage getroffen werden, dass andere geeignete Standorte, auf die die Gemeinde Zugriff hatte, nicht zur Verfügung standen. Die Nähe zu wenigen Wohngebäuden in der Umgebung wurde dabei am gewählten Standort auch auf Grund der seltenen Nutzung in Kauf genommen und erschien vertretbar.
- Die Einschätzung einer schlechten fußläufigen Erreichbarkeit wurde durch die Gemeinde nicht geteilt. Der Veranstaltungsplatz liegt in einer angemessenen räumlichen Zuordnung

zur Ortslage. Eine gute Fußläufige Anbindung war ein Entscheidungskriterium bei der Suche nach einer geeigneten Fläche und wurde hier als gegeben angesehen.

Es wurde angeregt, das Gelände des Festplatzes zu umzäunen, um andere Nutzungen (wie z.B. wildes Campen, Abstellen von LKWs, private Partys) auszuschließen.

- Im Zuge der Umsetzung wurde ein Tor oder eine ähnliche Vorrichtung vorgesehen, die das Befahren durch Autos und LKWs grundsätzlich unterbindet, jedoch an Veranstaltungstagen für diese Fahrzeuge geöffnet werden kann. Die Fläche bleibt jedoch für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Die Befürchtung einer unzulässigen Nutzung wurde nicht geteilt. Nutzungen wie z.B. wildes Campen wurden nicht befürchtet und sind, wie auf anderen öffentlichen Flächen auch, grundsätzlich nicht gestattet und benötigen daher auch keinen speziellen Nutzungsausschluss.

Es wurde eine hohe Lärmbelastung für die umliegenden Wohnhäuser bei Nutzung des Festplatzes befürchtet, insbesondere zur Nachtzeit. Angesprochen wurde dabei insbesondere die Nutzung des Schießzeltes.

- Im Schallgutachten wird empfohlen, dass die Anzahl von 18 Tagen pro Kalenderjahr mit seltenen Veranstaltungen und entsprechend erhöhten Immissionsrichtwerten nicht überschritten werden sollten. Die Absicht der Gemeinde ist, die Anzahl der Veranstaltungen auf dem Festplatz auf nicht mehr als 10 pro Jahr zu beschränken. Somit können diese maximal 10 Veranstaltungen als seltene Ereignisse, mit entsprechend geltenden Immissionsrichtwerten, gewertet werden. Diese sind hinzunehmen und werden als zumutbar angesehen. Die Auswahl der Veranstaltungen erfolgt durch die Gemeinde. Diese wird die Belange der Anwohner berücksichtigen und dafür Sorge tragen Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die Veranstaltungen müssen die entsprechenden Immissionsrichtwerte für seltene Veranstaltungen (Unterschreitung von 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) einhalten. Überschreitungen dieser Richtwerte für seltene Veranstaltungen sind laut Schallgutachten zu begründen; ebenso eine Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden. Diese Ausnahmeregelungen sind im Einzelfall zu klären.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Veranstaltung mit angrenzenden Nutzungen wurden im Schallgutachten entsprechende Maßnahmen ermittelt und vorgeschlagen.

- Das angesprochene Schießzelt soll nur einmal im Jahr für das Gildenfest genutzt werden. Die Immissionen überschreiten laut dem Gutachten nicht den maximalen dB(A) Tageswert für seltene Ereignisse und werden somit als zumutbar angesehen.

Es seien zudem zu viele Veranstaltungen auf dem Festplatz geplant bzw. es gebe abweichende Aussagen zu Anzahl der Veranstaltungen.

- Im Schallgutachten wird empfohlen, dass die Anzahl von 18 Tagen pro Kalenderjahr mit seltenen Veranstaltungen und entsprechend erhöhten Immissionsrichtwerten nicht überschritten werden sollen. Die Absicht der Gemeinde ist, die Anzahl der Veranstaltungen auf dem Festplatz auf nicht mehr als 10 pro Jahr zu beschränken. Somit können diese maximal 10 Veranstaltungen als seltene Ereignisse mit entsprechend geltenden Immissionsrichtwerten gewertet werden. Diese sind hinzunehmen und werden als zumutbar angesehen.

Es wurde angesprochen, dass sich das Schallgutachten nur auf das Gildenfest und nicht auf weitere Veranstaltungen beziehe. Des Weiteren seien im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen zur Lärmminimierung nicht im B-Plan festgesetzt worden.

- Zwar wurden im Schallgutachten die Immissionen speziell für das Gildenfest geprüft, die Immissionen können jedoch auf andere Veranstaltungen in ähnlicher Größenordnung und mit ähnlichen Immissionen übertragen werden.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden, da hierfür eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt. Die Gemeinde wird für die Umsetzung und Einhaltung der dort beschriebenen Maßnahmen Sorge tragen.

Das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen wurde zudem als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Anzahl der Parkplätze wurde als nicht ausreichend erachtet.

- Die Stellplätze sollen vor allem den Bedarf, der durch den Kindergarten und die Kleingärten entsteht, decken. Die Anzahl wurde dafür als angemessen erachtet und war bereits Bestandteil der Planungen zum B-Plan Nr. 74. An den Veranstaltungstagen können die Stellplätze auch für den Festplatz genutzt werden. Die Stellplatzanlage wurde jedoch nicht dafür ausgelegt und dimensioniert, dass alle Besucher dort parken können, sondern dass vor allem Organisatoren und Anlieferer dort Platz finden.

Es wurde gefordert eine Zirkusnutzungen auf dem Festplatz auszuschließen.

- Es besteht seitens der Gemeinde nicht die Absicht, die Fläche einem Zirkus zur Verfügung zu stellen.

Ein Verfall der Grundstückspreise wurde befürchtet.

- Ein Verfall der Haus- und Grundstückspreise, aufgrund der gelegentlichen Nutzung des Festplatzes, ist nach Ansicht der Gemeinde nicht zu erwarten.

Es wurde angemerkt, dass zum Zeitpunkt der Vermarktung der südlich gelegenen Grundstücke (Bereich B-Plan Nr. 74) der Festplatz nicht erwähnt wurde.

- Zum angesprochenen Zeitpunkt war die Einrichtung eines Festplatzes noch nicht in Planung.

Eine vermehrte Verkehrsbelastung sowie Kosten für ggf. erforderliche Straßenausbau-Maßnahmen wurden befürchtet.

- Eine vermehrte Verkehrsbelastung ist nur zu entsprechenden Veranstaltungen zu erwarten. Da die Anzahl der Veranstaltungen auf maximal 10 pro Jahr beschränkt wurde, wird ein Ausbau der Straßen nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Es wurde angeregt eine Besprechung mit betroffenen Anwohnern nach einem Jahr durchzuführen.

- Ein entsprechendes Gespräch mit der Gemeinde wurde bei Bedarf in Aussicht gestellt.

#### 3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die untere Naturschutzbehörde wies auf eine Differenz der Angaben zum Knickschutzstreifen sowie auf die Beantragung von Knickrodungen hin.

- Die zitierten 2,0 m entstammen dem Vorschlag des Artenschutzberichtes. Dies ist bereits im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 auf 3,0 m erhöht worden, soll beibehalten werden und ist auch in Kapitel 6.4 der Begründung erläutert. Der zitierte Text des Artenschutzberichtes wurde dabei nicht angepasst.
- Der Hinweis zur Knickrodung wurde beachtet und der Begründung ergänzt.

Die untere Wasserbehörde wies auf Anzeige- und Nachweispflichten für die Regenwasserbeseitigung hin.

- Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und für die Ausführungsplanung beachtet. Der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises riet an, eine zweite Zufahrt des Festplatzes für eine bessere Erreichbarkeit durch die Feuerwehr einzurichten.

- Eine zweite Zufahrt war bereits Bestandteil der Planung. Die Erschließung wurde somit als ausreichend erachtet.

Die untere Bauaufsicht regte eine Klarstellung zur Festsetzung der Grundfläche von Terrassen an.

- Der Hinweis wurde beachtet. Die Begründung wurde um eine Klarstellung ergänzt.

Die Landesplanungsbehörde wies allgemein auf die Vollständigkeit der Gliederung des Umweltberichtes hin.

- Der Hinweis wurde beachtet.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wies auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt durch Beleuchtung im Plangebiet hin.

- Auf die Planurkunde und in die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab allgemeine Hinweise zur Voraussetzung der Errichtung einer TK-Linie im Baugebiet.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und für die Ausführungsplanung beachtet.

Die Gemeindewerke Heikendorf regten die Änderung einer Passage zum Löschwasser in der Begründung an.

- Der Hinweis wurde beachtet. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde wies darauf hin, dass Nachweise über die zusätzliche Einleitmenge in das RRB zu erbringen seien.

- Der Hinweis wurde beachtet. Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

Der BUND S.-H. regte an, dass zusätzliche Fläche für den Waldkindergarten unbebaut bleiben sollten. Des Weiteren wurde die Nutzung des Festplatzes aufgrund der Versiegelung und der Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Naturraumes kritisch gesehen.

- Die zusätzlichen Flächen für den Kindergarten wurden nicht für die Bebauung bestimmt. Das Ziel der Gemeinde, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wurde durch die Planung des Festplatzes verfolgt und auch umgesetzt. Eine zu hohe Beeinträchtigung konnte mit Hinweis auf das Schallgutachten ausgeschlossen werden.

#### **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.

Hinsichtlich der Wahl des Standortes des vorgesehenen Veranstaltungsortes ist vorzuschicken, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, den Platz auf Grund der angestrebten Nutzung noch in einer angemessenen räumlichen Zuordnung zur Ortslage zur Verfügung zu stellen, um diesen auch fußläufig erreichen zu können. Eine reine Außenbereichslage, die auf Grund der bei Veranstaltungen von dem Veranstaltungsort ausgehenden Lärmemissionen sicherlich die geringsten Konflikte nach sich ziehen würde, kommt aus diesem Grund und auch aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Erwägungen nicht in Frage. Der gewählte Standort soll zudem in einen sinnvollen Zusammenhang mit weiteren Nutzungen gestellt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Standortbedingungen kann die Aussage getroffen werden, dass andere geeignete Standorte, auf die die Gemeinde Zugriff hat, nicht zur Verfügung stehen. Die Nähe zu wenigen Wohngebäuden in der Umgebung wird dabei am gewählten Standort auch auf Grund der seltenen Nutzung in Kauf genommen und erscheint vertretbar.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung sowie der Aufteilung und Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen geprüft. Weiterhin überprüft wurden die Gestaltung der Kleingartenanlage und die Anordnung und Größe des gemeindlichen Veranstaltungsortes.

Aufgestellt: Kiel, den 06.01.2020



**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