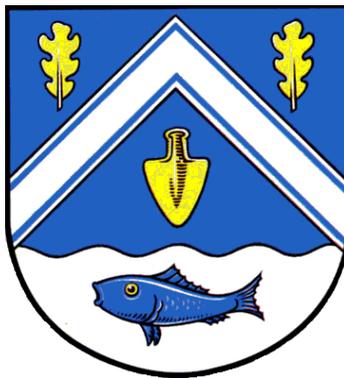


# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 DER GEMEINDE HEIKENDORF FÜR DAS GEBIET „POGGENBARG“



Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
E-Mail: [info@gb-afs.de](mailto:info@gb-afs.de)  
Internet: [www.gb-afs.de](http://www.gb-afs.de)

**ALSE GmbH**  
**Landschaftsarchitektur**  
Dorfplatz 3, 24238 Selent  
Tel. 04384-5974-12 / Fax -79  
E-Mail: [ALSEGmbH@t-online.de](mailto:ALSEGmbH@t-online.de)  
Internet: [www.alse.de](http://www.alse.de)

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2.	Verfahren .....	5
2.3.	Änderung der Planung zur öffentlichen Auslegung .....	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	6
3.1.	Lage des Plangebietes .....	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	7
3.3.	Baugrundverhältnisse .....	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplan .....	9
4.3.	Landschaftsplan .....	10
4.4.	Bebauungsplanung .....	11
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen .....	12
5.	Planung .....	12
5.1.	Städtebauliches Konzept .....	12
5.2.	Ziele der Planung .....	14
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	15
5.4.	Alternativenprüfung .....	16
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	17
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	19
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	22
7.	Umweltplanung .....	22
7.1.	Eingriffsregelung .....	22
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	23
8.	Immissionsschutz .....	23
8.1.	Geruchsimmissionen .....	24
8.2.	Lärmimmissionen .....	24
9.	Erschließung .....	26
9.1.	Verkehrerschließung .....	26
9.2.	Technische Infrastruktur .....	26
10.	Kosten .....	28
11.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	29
12.	Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	29

- Anlagen:**
- Gestaltungsplan zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 (Stand: 29.04.2019, Guntram Blank - Architekturbüro für Stadtplanung)
  - Bestandskarte zum Umweltbericht (Stand: 12.07.2018, ALSE GmbH, Selent)
  - Skizze „Grünordnerische Flächenaufteilung“ (Stand: April 2019, ALSE GmbH, Selent)
  - Schallgutachten, (Stand: 04.03.2019, Schallschutz Nord, Langwedel)

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS 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 befindet 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.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 74 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

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 dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung ist bereits durch den B-Plan Nr. 74 verbindlich überplant worden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## 2.2. Verfahren

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 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden 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.

## 2.3. Änderung der Planung zur öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Weiterentwicklung der Planung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Fortfall von drei Baumstandorten im Zufahrtsbereich,
- Festsetzung eines Müllsammelstandortes im Bereich der Wendeanlage,
- Konkretisierung der Verkehrsflächen in der Planstraße im Übergangsbereich zum Weg A,
- Konkretisierung der Bestimmung der maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Grundstücke im WA-Gebiet,
- Aufnahme von Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zu Flächen, innerhalb derer Aufschüttungen größeren Umfanges zur Angleichung der Topografie vorgenommen werden dürfen,
- Ergänzung der Festsetzung zur Mindestanzahl der Stellplätze je Wohneinheit,
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Aufnahme eines Hinweises zur Knickneuanlage

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

#### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Heikendorf liegt nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel am Ostufer der Kieler Förde.

Das Plangebiet selbst befindet sich westlich von Neuheikendorf und nördlich des besiedelten Bereiches der Ortslage.



**Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Heikendorf (Luftbild: Google Maps)**

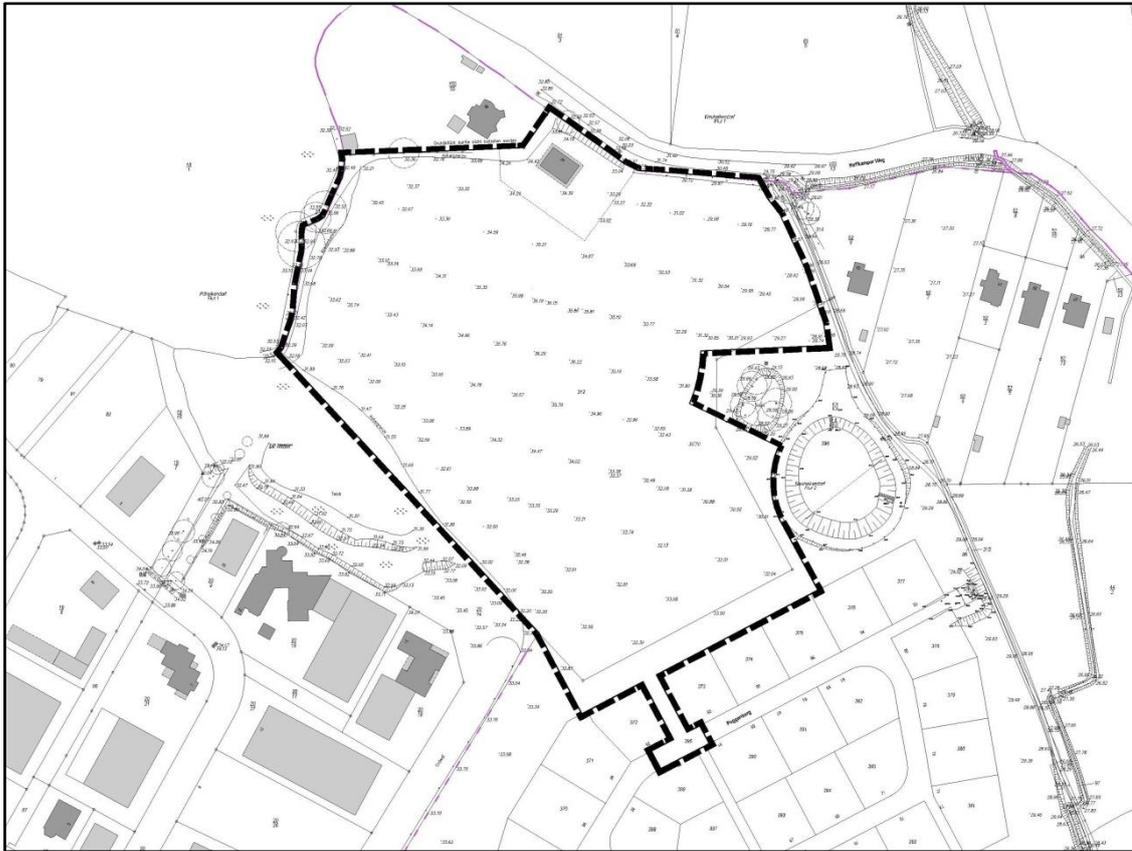
Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 74. Nicht mit aufgenommen werden die Fläche des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und die angrenzenden Grünflächen sowie der Verlauf des Fußweges am nordöstlichen Rand, da hier keine Veränderungen vorgesehen sind.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Haffkamper Weg und das mit einem Wohngebäude bebaute Flurstück 155/55 am Haffkamper Weg,
- im Osten durch angrenzende, im B-Plan Nr. 74 festgesetzte Grünflächen,
- im Süden durch die im B-Plan Nr. 74 festgesetzten Wohnbauflächen (Teilgebiete 14 und 15) sowie einem Abschnitt der Planstraße B und
- im Westen durch eine angrenzende Waldfläche im nördlichen Bereich sowie durch die Grundstücksflächen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 hat eine Größe von ca. 3,1 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 33,00 m über NN (Normal Null) am südlichen Rand und ca. 28,50 m über NN am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Der Geltungsbereich weist insbesondere in seinem zentralen Bereich eine bewegte Topografie auf. Dort befindet sich eine Geländekuppe mit einer Höhe von ca. 36,00 m über NN.

Die für die Errichtung einer Kleingartenanlage vorgesehenen Flächen, wurden durch die Gemeinde erworben und befinden sich in deren Eigentum. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sollen durch die LEG Entwicklung GmbH erworben werden.



**Darstellung des Plangeltungsbereiches**

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein von Bäumen umstandenes Kleingewässer.

Im Norden des Gebietes grenzen der Haffkamper Weg sowie einzelne wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Planbereich an. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Fläche des Waldkindergartens. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche.

### 3.3. Baugrundverhältnisse

Im Auftrag der LEG Entwicklung GmbH wurde im Januar 2015 durch das Geologische Büro Thomas Voß eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit für das Gebiet erstellt, deren Aussagen auch für die vorgesehene Erweiterungsfläche verwendet werden können.

Das Gutachten beurteilt die allgemeinen Baugrundverhältnisse mit Ausnahme eines Bereiches in der Umgebung der vorhandenen Biotopfläche als gut und ortsüblich. Das Gutachten weist darauf hin, dass Bodenaustauschmaßnahmen in größerem Umfang im Regelfall nicht zu erwarten sind, die Notwendigkeit der Abdichtung der Keller gegen Wasser jedoch häufig. Beides muss im Zuge der Umsetzung für den Einzelfall geprüft werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bereich der untersuchten Flächen nicht möglich sein, da der Untergrund nicht die notwendige Durchlässigkeit aufweist.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Heikendorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Heikendorf die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich im Ordnungsraum Kiel. Die Gemeinde wird außerdem als Stadtrandkern I. Ordnung dem Nahbereich des Oberzentrums Kiel zugeordnet. Im Ordnungsraum Kiel soll sich die wohnbauliche Entwicklung auf die Siedlungsachsen konzentrieren. Dabei sind nach Aussage des LEP Stadtrandkerne mit einzubeziehen.

Zentralörtliche Einrichtungen und Einrichtungen mit Versorgungsfunktion sollen innerhalb der Gemeinde räumlich konzentriert sein.

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in dem die naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale berücksichtigt werden sollen. Dabei sollen aber auch die Möglichkeiten der regionalen Weiterentwicklung für Tourismus und Erholung gezielt angestrebt werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Heikendorf werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich der Stadt Kiel. Die Stadtrandkerne stellen einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. Sie sollen durch eine vorrausschauende Angebotsplanung, der zukünftigen Entwicklung durch das Bereitstellen von Wohnbau-, Gemeindebarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie entsprechenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. (REP III, Ziffer 6.1, Z 2, S.35)

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen.

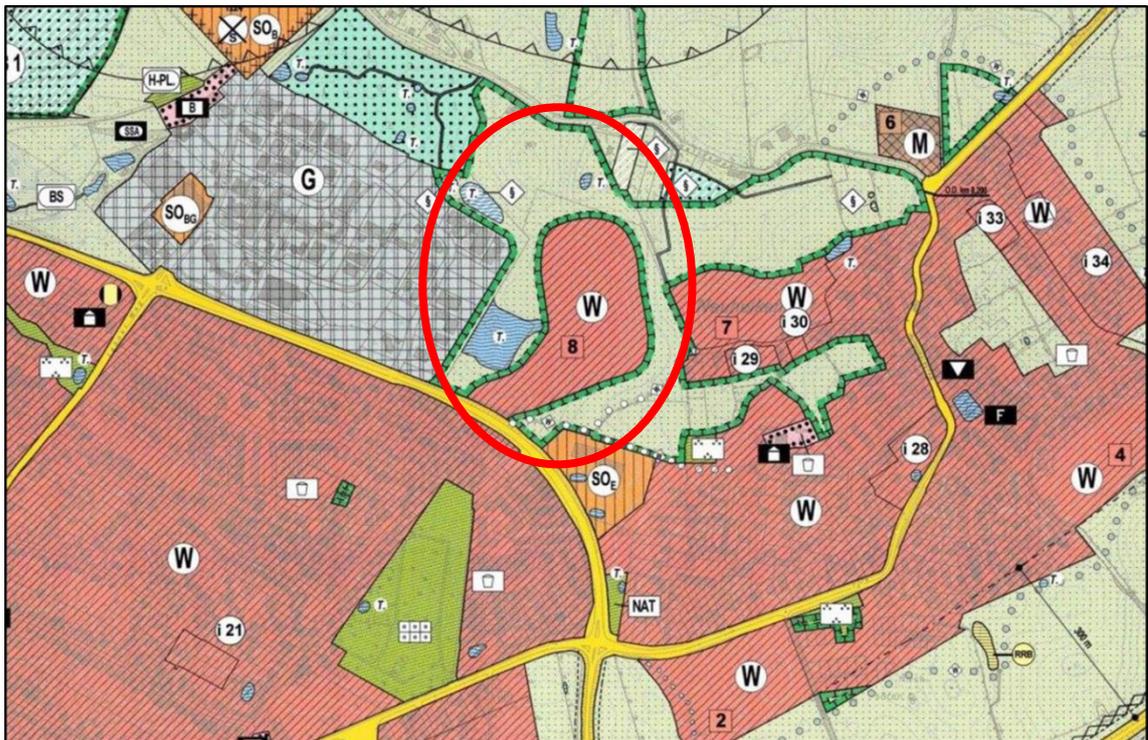


Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

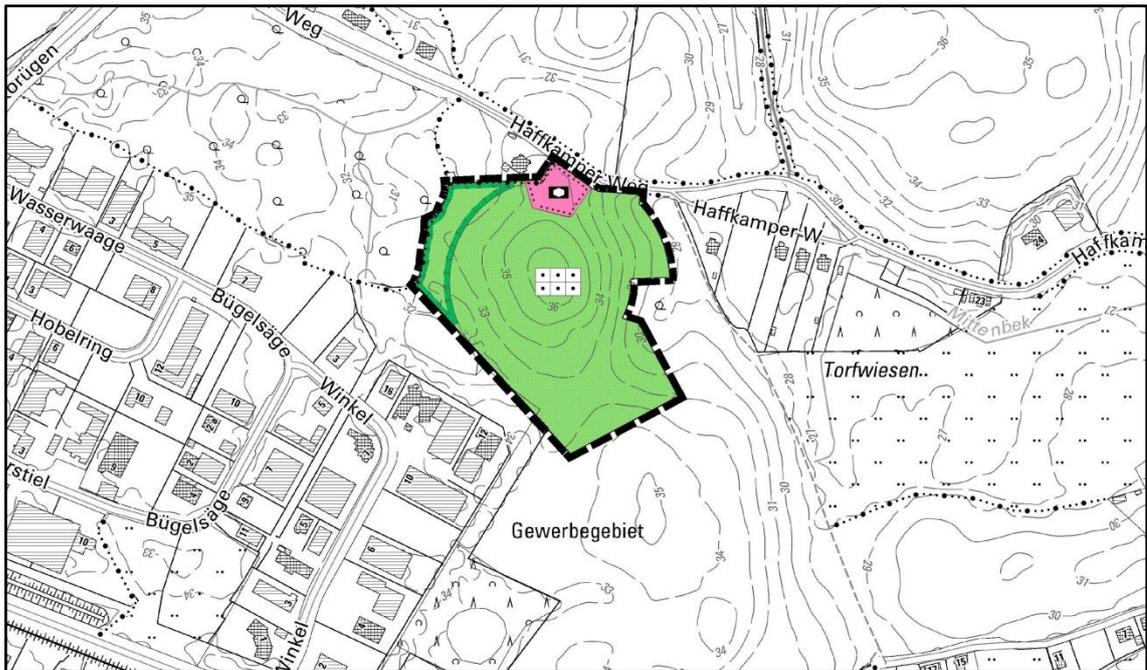
#### 4.2. Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen F-Plan der Gemeinde ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Darstellung Maßnahmenfläche ausgewiesen worden.



Auszug aus dem F-Plan als Ursprungsplan mit Darstellung des Planbereiches

Mit der gültigen und für das Plangebiet maßgebenden 2. Änderung des F-Planes erfolgte den seinerzeitigen Planungszielen folgend die Darstellung einer Fläche für Dauerkleingärten, einer Gemeinbedarfsfläche am nördlichen und einer Maßnahmenfläche am westlichen Rand des Plangebietes.

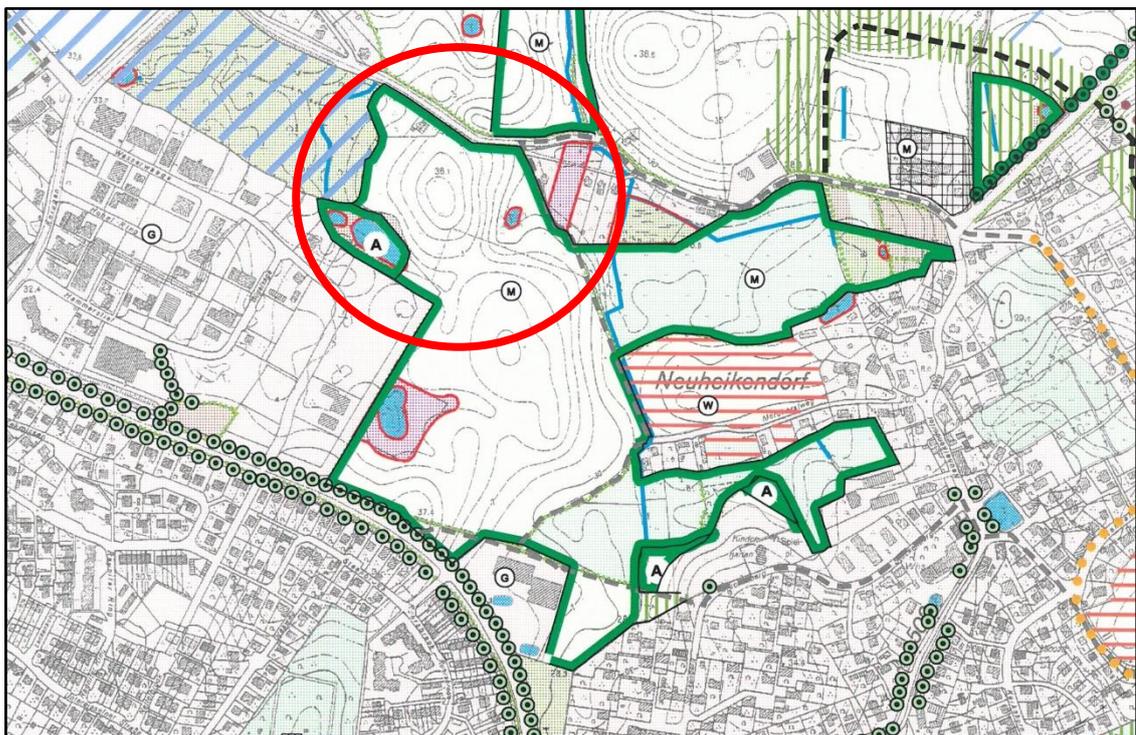


Planzeichnung der 2. Änderung des F-Planes

Für die vorgesehenen Planungsansätze ist die Durchführung einer F-Planänderung erforderlich. Die 8. Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren.

#### 4.3. Landschaftsplan

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.



Landschaftsplan (Planungskarte) mit Darstellung des Planbereiches

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.

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 Baukonzept der vorliegenden Planung eingebunden und bleiben erhalten. Im Bereich des geplanten Festplatzes werden neue Knickstrukturen geschaffen.

Weitere für die vorliegende Planung relevante Darstellungen des L-Planes sind die vorhandenen Biotopflächen und Kleingewässer am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung ist bereits durch den B-Plan Nr. 74 überplant. Dieser setzt für die Fläche des vorliegenden Änderungsbereiches Grünflächen für Dauerkleingärten, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, eine den vorgenannten Nutzungen zugeordnete Stellplatzanlage sowie Maßnahmenflächen fest.



**Planzeichnung des B-Planes Nr. 74 (Änderungsbereich)**

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 an den Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung an, der am 28.01.1999 in Kraft getreten ist und die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich in Ergänzung des weiter westlich gelegenen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 28 fortgesetzt hat.

Der B-Plan Nr. 40 wurde in den vergangenen Jahren zweimal für den gesamten Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 40 geändert. Die erste Änderung, die am 10.12. 2003 als Satzung beschlossen wurde, erweiterte das Spektrum der zulässigen Nutzungen um Bürogebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 40, die am 28.04.2004 als Satzung beschlossen wurde, beschränkte die zulässigen Nutzungen auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser an den bestehenden Nutzungen orientierten Planung, die seinerzeit bestehende Nutzungen nicht eingeschränkt hat, wurde das Gebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ auf den Störgrad eines Mischgebietes abgestuft.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 und der 2. Änderung des F-Planes. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 5. PLANUNG

#### 5.1. Städtebauliches Konzept

Zielsetzungen des bisherigen Konzeptes für das Plangebiet des B-Planes Nr. 74 waren die Entwicklung eines Wohngebietes für eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung, die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für die Etablierung einer Kleingartenanlage sowie die Bestimmung eines Standortes für ein Gebäude des Waldkindergartens. Weitergehende Erläuterungen hierzu können der Begründung zum B-Plan Nr. 74 entnommen werden.

Dieses Konzept wird mit der vorliegenden Planänderung entsprechend den bereits eingangs erläuterten Zielsetzungen verändert. 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.

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt über die Planstraße B des derzeit in der Erschließung befindlichen, südlich angrenzenden Wohngebietes. Der B-Plan Nr. 74 als Ursprungsplan hat hier eine 6,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich in einen Fuß- und Radweg sowie begleitendes Verkehrsgrün aufteilt. Die Trasse ist für die Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung ausreichend breit.

Die weitere innere Erschließung verläuft als Mischverkehrsfläche mit begleitenden Baumpflanzungen geradlinig nach Norden und endet in einem Wendepunkt mit 22,0 m Durchmesser, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.



#### **Bebauungs- und Gestaltungskonzept zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74**

Nach Osten zweigt hier ein 4,50 m breiter Stichweg ab, der weitere Wohngrundstücke erschließt. Nach Norden wird ein Fuß- und Radweg geführt, der das geplante Wohngebiet sowie die südlich angrenzenden Wohnbauflächen weiterhin an das nördlich gelegen Kleingartengelände anbindet.

In dem Baugebiet sind nach dem derzeit vorliegenden Konzept 9 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und damit je nach Anteil von Einliegerwohnungen ca. 10 bis 12 Wohneinheiten möglich. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 550 m<sup>2</sup>.

Zugunsten der Wohnbebauung wird der südlich gelegene Grünstreifen, der zur Abgrenzung gegenüber der Kleingartenanlage mit einer Breite von 12,0 m vorgesehen war, auf eine Breite von 6,0 m reduziert. Nördlich des geplanten Wohngebietes gliedert ein 4,0 m breiter Grünstreifen das Gebiet zur angrenzenden Kleingartenanlage. Ebenfalls in Anspruch genommen wird ein kleiner Teil der bislang als Maßnahmenfläche vorgesehenen Fläche im unmittelbaren westlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des geplanten Wohngebietes können dem Kapitel 9 (Erschließung) dieser Begründung entnommen werden.

Die Erschließung der geplanten Kleingartenanlage erfolgt weiterhin vom Haffkamper Weg aus. Über die Zufahrt werden ebenfalls das Gebäude für den Waldkindergarten sowie der gemeindliche Festplatz erschlossen. Im Zufahrtsbereich ist weiterhin eine Stellplatzanlage für 17 Stellplätze vorgesehen, die auch durch den Waldkindergarten genutzt werden kann. Über die Zufahrt bei Bedarf anfahrbar ist ebenfalls das zentrale Gemeinschaftsgebäude der Kleingartenanlage.

Die Konzeption der Kleingartenanlage bleibt von ihrer Grundform her unverändert. Die Anlage der Kleingärten erfolgt ringförmig um ein zentrales Gemeinschaftsgebäude mit vorgelagerter Platzfläche, das von allen Kleingärten auf kurzem Wege erreichbar ist, und sich am höchsten Punkt des umgebenden Geländes befindet. Die gewählte Konzeption nimmt die vorhandene Topografie mit der mittigen Geländekuppe auf und macht sie zum zentralen Thema der Gestaltung der Kleingartenanlage.

Am westlichen Rand wird der zum vorhandenen Wald erforderliche Waldabstand eingehalten und die Option für eine fußläufige Anbindung der Waldfläche geschaffen. Die dort vorgesehene Maßnahmenfläche wird durch den Fortfall von bislang geplanten Kleingärten vergrößert. Vom Waldrand verläuft in Ost-West-Richtung eine Grün- und Wegeverbindung, die an die vorhandene Teichfläche am östlichen Rand des Plangebietes anbindet. Nach Süden wird eine Wegeverbindung zum geplanten Wohngebiet vorgesehen.

Bei einer maximalen Größe der Kleingärten von 400 m<sup>2</sup> sind nach dem vorliegenden Konzept ca. 24 Kleingärten möglich. Das Konzept ist hinsichtlich der Aufteilung und der Größen der Kleingärten flexibel, so dass auch kleinere Gärten mit z.B. ca. 250 m<sup>2</sup> für ältere Menschen, die nicht mehr eine 400 m<sup>2</sup> große Gartenfläche bewirtschaften möchten, entstehen können. Die Gesamtanzahl der Gärten würde sich bei einer größeren Anzahl kleinerer Gärten dementsprechend erhöhen.

Die Vergrößerung der Fläche des Waldkindergartens dient wie bereits erläutert bin erster Linie der Erweiterung der Außenspielflächen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist vorgesehen, einen Festplatz für wiederkehrende gemeindliche Veranstaltungen zu etablieren. Innerhalb des Gemeindegebietes fehlt ein entsprechendes Angebot. Die Lage und der Standort erscheinen der Gemeinde geeignet, da er auf der einen Seite einen gewissen Abstand zu angrenzenden Wohnnutzungen einhält auf der anderen Seite jedoch durchaus in die umgebenden Nutzungen integriert und fußläufig gut erreichbar ist.

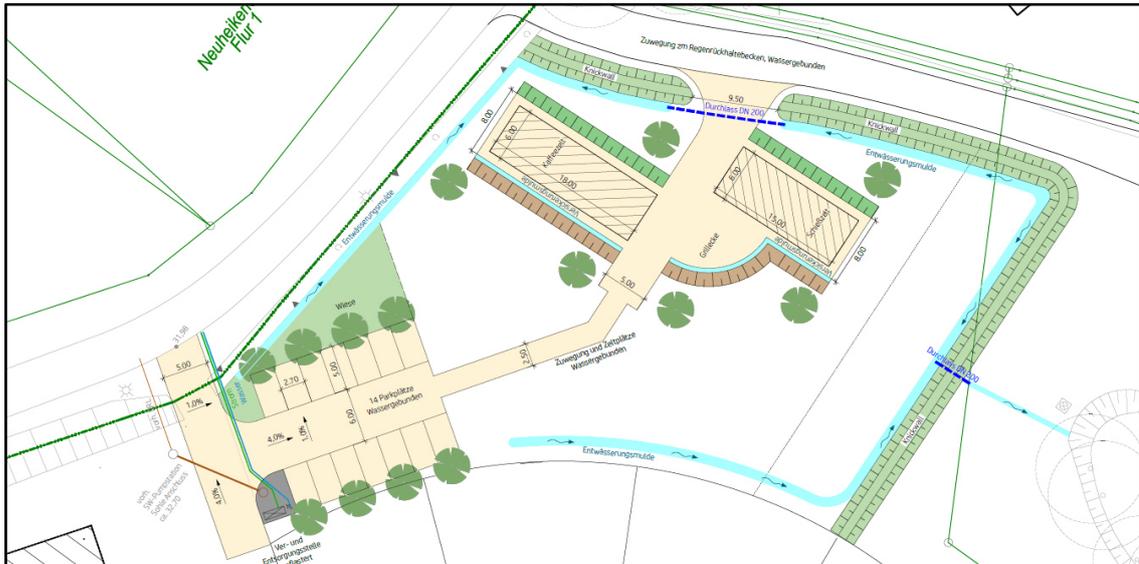
Der Platz ist in den Bereichen, die für die temporäre Aufstellung von Veranstaltungszelten sowie als Veranstaltungsfläche (Grillplatz und Wegeverbindungen) selbst dienen, als teilversiegelte Grand- oder Schotterrasenfläche vorgesehen. Die übrige Fläche bleibt als Wiesen- / Rasenfläche unversiegelt.

Die eigentlichen Veranstaltungen und hier insbesondere das Gildefest sollen in zu diesem Zweck aufgestellten Festzelten (Schießzelt und Kaffezelt) durchgeführt werden. Das im Rahmen des Gildefestes erfolgende Vogelschießen soll im südlich gelegenen Zelt erfolgen.

Auf die ursprünglich angedachte Errichtung eines Versorgungsgebäudes mit Toiletten und Lagerflächen wird verzichtet. Alternativ wird im Bereich der nordwestlich gelegenen Stellplatzanlage eine Versorgungsfläche mit Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser vorgesehen. Hier kann bei Veranstaltungen ein mobiler Toilettenwagen angeschlossen werden.

Der Festplatz soll im Osten und Süden durch einen Knick eingefasst werden, der im Norden an bestehende Knickstrukturen anschließt. Dieser Knick stellt die Abschirmung zum weiter östlich verlaufenden Fuß- und Radweg dar.

Der Knick soll auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe an anderer Stelle dienen. Ein Teil des Knicks in einer Länge von ca. 57,0 m ist bereits als Ausgleich für einen Eingriff in Knicks im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Heikendorf vorgesehen. Der Knick wird am östlichen Rand durch eine Zufahrt unterbrochen, die bei Veranstaltungen der Anlieferung von Material dient.



**Lageplan Festplatz (Ing.-Büro Levsen)**

Der Schießstand soll lediglich einmal im Jahr durch die Neuheikendorfer Knochenbruchgilde von 1824 e.V. genutzt werden, die dort ihr jährliches Gildefest mit Vogelschießen veranstalten möchte. Geschossen werden soll mit Luftgewehren, Kaliber 4,5. Die Gilde geht von insgesamt 1000 Schüssen an beiden Veranstaltungstagen aus.

Die Neuheikendorfer Knochenbruchgilde hat ihre Veranstaltungen bis zu dessen Abriss in Kählers Gasthof in Neuheikendorf durchgeführt. Seitdem dieser Standort nicht mehr zur Verfügung steht, wird das Vogelschießen hilfsweise auf einem privaten Grundstück durchgeführt.

Da dies kein Dauerzustand sein kann und in Neuheikendorf sowie der näheren Umgebung kein geeigneter Platz zur Verfügung steht, soll mit der vorliegenden Planung und der Etablierung eines Festplatzes mit Schießstand der Gilde wieder ein Standort für Veranstaltungen bereitgestellt werden.

Der Veranstaltungsplatz kann weiterhin für besondere, jährlich wiederkehrende Ereignisse genutzt werden (z.B. Bikebrennen etc.). Es ist vorgesehen maximal 10 Veranstaltungen im Jahr durchzuführen einschließlich des Gildefestes.

Da es sich bei dem Gildefest und dem Vogelschießen 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. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und die Beschreibung ggf. über die bereits beschriebenen Maßnahmen hinausgehende Schutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 dieser Begründung erläutert.

**5.2. Ziele der Planung**

Durch die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 beabsichtigt die Gemeinde Heikendorf die Voraussetzungen zu schaffen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit einer kleinteiligen Wohnbebauung im südlichen Bereich, einer Kleingartenanlage, einem Waldkindergarten mit Außenspielbereichen sowie einem Festplatz für gemeindliche Veranstaltungen.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Wohnbaufläche kommt die Gemeinde Heikendorf als Stadtrandkern I. Ordnung und Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg der Aufgabe nach, Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen.

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. Zusätzlich zu den Potentialen der Innenentwicklung, die in einer Größenordnung von ca. 75 bis 95 Wohneinheiten identifiziert wurden, hat die Gemeinde im F-Plan Wohnbauflächen als Entwicklung in den

Außenbereich dargestellt, innerhalb derer ca. 310 neue Wohneinheiten geschaffen werden können.

Gemessen am Wohnungsbestand am 31.12.2009 von 4.134 Wohneinheiten entspricht dies bei vollständiger Umsetzung aller ausgewiesenen Flächen einem Zuwachs von ca. 7,5 %. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 9 weitere Grundstücke bereitgestellt werden, auf denen je nach Anteil an Einliegerwohnungen ca. 10 bis 12 Wohneinheiten entstehen können.

Hinsichtlich weitergehender Aussagen zum Bedarf wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 74 verwiesen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung bezüglich der Wohnbebauung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Heikendorf ebenfalls, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage sowie einer Fläche für den Waldkindergarten und einen Festplatz zu schaffen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele zu diesen Inhalten der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

### 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Veränderungen hin zu einer Nutzung als Kleingartenanlage und der Errichtung eines Waldkindergartens bereits planungsrechtlich vorbereitet aber hinsichtlich der Dauerkleingärten noch nicht umgesetzt worden. Insofern sind die weitergehenden Auswirkungen sowohl zu den derzeitigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die über die bisherige Planung hinausgehenden Auswirkungen zu bewerten.

Insgesamt wird durch die bereits erfolgte als auch die vorliegende Planung die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage bzw. an die in der Erschließung befindlichen Bauflächen anschließenden Ackerlandfläche sollen künftig eine Kleingartenanlage, die Erweiterung des Außenspielbereiches sowie ein gemeindlicher Festplatz entstehen.

Die Kleingartenanlage und der Standort des Waldkindergartens waren bereits Bestandteile der bisherigen Planung. Die wesentlichste Änderung gegenüber der Vorgängerplanung besteht in

der Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden. Hier soll eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen.

Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei Erhalt der angrenzenden Biotope soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Durch die Vergrößerung der Maßnahmenfläche am westlichen Rand entsteht ein größerer Pufferstreifen zu den weiter westlich angrenzenden Waldflächen.

Die Bebauung durch Gebäude und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt. Hierbei wird ebenfalls der Eingriff in bisher als Grünflächen vorgesehene aber noch nicht umgesetzte Flächen bilanziert.

Es ist von Lärmimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auf die geplante Wohnnutzung auszugehen. Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurden vom Wasser- und Verkehrskontor bereits zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Rahmen einer durch die Olfasense GmbH, Kiel, erarbeiteten Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 wurden ebenfalls die möglichen Auswirkungen durch geruchsemitterende Betriebe im benachbarten Gewerbegebiet betrachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass wesentliche Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten sind. Dies trifft auch auf die vorliegende Erweiterung der Wohnnutzung zu.

Da es sich bei dem Gildefest und dem Vogelschießen 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. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und die Beschreibung ggf. über die bereits beschriebenen Maßnahmen hinausgehende Schutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 dieser Begründung erläutert.

Die Gemeinde wird für die Umsetzung und Einhaltung der dort beschriebenen Maßnahmen für die Durchführung des Gildefestes Sorge tragen.

Durch die erweiterte Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Tobringer kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung auch im Hinblick auf die Erweiterung durch den B-Plan Nr. 74 als verträglich einzustufen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

#### 5.4. Alternativenprüfung

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 Veranstaltungsplatz 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 Veranstaltungsplatzes.

## **6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

In den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen des Plangebietes werden aufgrund der Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche 2 Teilgebiete gebildet.

Die geplante Kleingartenanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Der Standort des Waldkindergartens sowie der gemeindliche Veranstaltungsplatz werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Festplatz“ festgesetzt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 wird eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt, die sich sowohl im Maß als auch in der Art der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete als allgemeine Wohngebiete bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung gewahrt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. In allen Teilgebieten beträgt diese 175 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem Einzelhaus. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

Grundsätzlich gilt, dass an Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten und Terrassen, sofern sie im baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Wohnhaus stehen, zur GR der Hauptanlage mit dazuzurechnen sind.

Es wird jedoch festgesetzt, dass die maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten

unselbständigen Terrassen um maximal 25 m<sup>2</sup> erhöht werden darf. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit, ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können, sowie zur Klarstellung, wie und in welcher Größenordnung unselbständige Terrassen auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen sind.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Festsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, um auch sogenannte „Toskana-Villen“ zu ermöglichen. Dementsprechend sind im Baugebiet zwei Vollgeschosse zulässig.

Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt in allen Teilgebieten 9,00 m für die Gebäudehöhe.

Innerhalb der Kleingartenanlage wird eine überbaubare Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gemeinschaftsgebäude“ festgesetzt. Eine überbaubare Fläche ist ebenfalls innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zugunsten des Gebäudes des Waldkindergartens festgesetzt. Hier sind zudem, dem Nutzungszweck und der erforderlichen Größenordnung entsprechend, die maximal überbaubare Fläche und die Gebäudehöhe festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ist eine Flächenversiegelung zugunsten von temporär genutzten Veranstaltungsflächen sowie zum vorübergehenden Aufstellen von Veranstaltungszelten bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Wert ist für die Umsetzung des Vorhabens ausreichend dimensioniert und dient als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die Bodenversiegelung.

#### Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden als Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten mit 550 m<sup>2</sup> für ein Einzelhausgrundstück festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Um den Umfang von Bodenbewegungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden Regelungen zum Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen in die Planung aufgenommen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die für Teile des Teilgebietes 2 festgesetzten Flächen für Aufschüttungen. Hier sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 32,75 m über NHN in der Fläche A, 32,00 m über NHN in der Fläche B sowie 31,50 m über NHN in der Fläche C zulässig.

Dieser Bereich gestaltet den Übergang zur östlich angrenzenden Grünfläche. Auf Grund der Gefällesituation und der Höhenlage der Erschließungsstraßen müssen hier größere Auffüllungen erfolgen, die idealerweise bereits im Zuge der Erschließung des Gebietes erfolgen sollten. Der Höhenversatz von ca. 2,00 m soll planmäßig am östlichen Rand des Teilgebietes 2 aufgefangen werden.

#### Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt,

dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten von Carports können bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche schwierig sein kann auch geringere Abstände zugelassen werden. Die Carports müssen jedoch den Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, von der aus der Carport erschlossen wird.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleisten werden.

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Heikendorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen, farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechenden ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeltdächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten Toskana-Villen üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden, um den gestalterischen und bautechnischen Anforderungen dieser Bauformen nachzukommen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Die Dächer von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden oder in der Art des Daches des Hauptgebäudes einzudecken.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

#### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis spec.*) oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der homogenen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden.

Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen. Die zu erstellenden Stellplätze auf dem Grundstück müssen dabei unabhängig voneinander anfahrbar sein, um zu verhindern, dass die Zufahrt zum ersten Stellplatz als weiterer Stellplatz beantragt wird.

Die vorgenannte Anforderung gilt nicht für die zugeordneten Stellplätze einer zweiten Wohneinheit auf dem gleichen Grundstück. Hier ist aus Gründen der Reduzierung der Flächenversiegelung auch die Nutzung der Zufahrt möglich.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum

abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

### 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Gestaltung und Nutzung der festzusetzenden, das Plangebiet einfassenden und gliedernden Grünflächen und hinsichtlich des Erhalts bestehender und zu erhaltender Einzelbäume, Knicks und sonstiger das Plangebiet prägender Grünstrukturen insbesondere entlang der Randbereiche des Plangebietes sowie zur Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Alle als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Gestaltung der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) und einer guten Straßenführung sind in regelmäßigen Abständen gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

Baumpflanzungen sind ebenfalls in der festgesetzten Grünfläche für Dauerkleingärten sowie im Bereich der nördlich angrenzenden Fläche für Stellplätze und innerhalb des Festplatzgeländes vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Wegeverbindungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wassergebunden herzustellen. Eine Ausbringung von Dünger oder sonstigen Pflanzenbehandlungsmitteln ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung P 1 südlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist als natürliche Wiesen- und Wildstaudenflur zu entwickeln, in Abschnitten truppweise mit strauchförmigen Weiden zu bepflanzen und in längeren Intervallen durch Mahd und Gehölzrückschnitt zu pflegen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung P 2 am nördlichen Rand des Plangebietes ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche östlich des Teilgebietes 2 sind Geländemodellierungen zur Angleichung der Geländehöhe an die Geländehöhen innerhalb des westlich angrenzenden Wohngebietes vorzunehmen. Diese Fläche ist ebenso wie die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung P 3 mit einer Hochhecke aus standortheimischen Gehölzen auszubilden und seitlich wie zur Höhenbegrenzung durch Gehölzrückschnitt zu pflegen.

Die zu den Waldflächen im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Grünfläche soll Ausgleichsfunktion übernehmen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Wegebeziehungen vorgesehen bzw. einzuzäunen, so dass eine ungestörte Entwicklung sichergestellt werden kann. Sie wird dementsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Festgesetzt sind ebenfalls die innerhalb dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird ein Amphibienleitsystem innerhalb der Pflanzfläche P1 erforderlich. Dessen Ausformung und Gestaltung wird entsprechend festgesetzt. Entlang der beschriebenen Flächen ist eine Einzäunung vorzunehmen, um die Flächen vor Beanspruchungen zu schützen. Weitergehende Erläuterungen zu diesem Aspekt der Planung können auch dem Kapitel 7.2 entnommen werden.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten bzw. nachrichtlich übernommenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sie sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle ca. 50,0 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Knickwall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht eingebracht werden. Während der gesamten Bauphase sind die Knicks und ihre Randstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Am südlichen und östlichen Rand der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzten Fläche ist ein Knick entsprechend der getroffenen Festsetzungen neu anzulegen. Der festgesetzte Knick wird auf einer Länge von 60,0 m den Eingriffen in Knicks innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 als Ausgleich zugeordnet.

Die Flächenversiegelung des Festplatz darf zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses nur als wasser- und luftdurchlässige Teilversiegelung vorgenommen werden. Geländemodellierungen innerhalb der Fläche sind in dem Umfang zulässig, wie es zur

Herstellung der befestigten Veranstaltungsflächen sowie deren Einfassung erforderlich wird. Die nicht durch befestigte Veranstaltungsflächen belegten Bereiche der Fläche für den Gemeinbedarf ist als extensive Wiesen- / Landschaftsrasenfläche anzulegen und zu pflegen.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin:

*„Für die geplanten Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten entsprechende Anträge zur Knickrodung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Um ggf. nicht bei Baumaßnahmen während der Artenschutzfrist (01.03. bis 30.09.) in artenschutzrechtliche Konflikte zu kommen, empfehle ich, betroffene Knickabschnitte, Hecken und andere Gehölze im Winter im Vorwege auf den Stock zu setzen. Die gesetzliche Schutzfrist nach § 39 Absatz 5 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten.“*

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen können auch dem Kapitel 12, Umweltbericht entnommen werden.

#### 6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die das Plangebiet im Norden zum Haffkamper Weg begrenzenden Knicks wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und sollen vollständig erhalten werden. Zum Schutz der Knicks ist ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgrabungen oder Aufschüttungen freizuhalten. Das vorhandene Relief und der Boden der Schutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sind die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu beachten.

An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

### 7. UMWELTPLANUNG

Zur Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind eine Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Gemeinsam mit den Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Darstellung in einem Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB, der als Kapitel 12 Bestandteil dieser Begründung ist.

Die wesentlichen für den B-Plan bedeutenden Aussagen des Umweltberichtes zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Artenschutz sind im Folgenden zusammengefasst worden.

#### 7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes 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.

Von Versiegelung und Überbauung sind gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ betroffen. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

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 der extensiv gepflegte Wiese um die Festzeltstandorte innerhalb des geplanten Festplatzes.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Die wesentlichen Aussagen dieses Fachbeitrages wurden in der Begründung zum B-Plan Nr. 74 wie folgt zusammengefasst:

*„Im Plangebiet wurden 23 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 21 aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen Brutvögel. Alle Brutvögel des Plangebietes sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant.*

*Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Europäische Vogelarten durch eine Eingriffsfrist vermieden werden. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss zum Schutz der unbeweglichen Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) eine Eingriffsfrist in der Brutzeit eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem LLUR gilt für den Eingriff in Gehölzbiotope mit dem zu erwartenden Vorkommen von Heckenvögeln eine Sperrfrist gemäß der aus Erfahrung ermittelten Brutzeit von 15. März bis 15. August.*

*Im Plangebiet wurden Vorkommen von vier Amphibienarten nachgewiesen, zwei weitere Arten werden nicht ausgeschlossen. In beiden im Geltungsbereich liegenden Gewässern wurde neben weiteren Amphibien der Kammmolch nachgewiesen. Er ist in beiden Gewässern mit erfolgreicher Reproduktion vertreten. Der Kammmolch ist eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach BNatSchG streng geschützt. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.*

*Der Verbotstatbestand „Störung“ gemäß § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Eine Störung im Sinne § 44 BNatSchG liegt vor, wenn vorhabenbedingte Beeinträchtigungen geeignet sind den lokalen Erhaltungszustand zu verschlechtern. Dies ist hier nicht auszuschließen, da durch die Gesamtheit der zu erwartenden Lebensraumveränderungen, insbesondere durch den Habitatverlust und den Straßenverkehr der Erhaltungszustand der Kammmolch-Population gefährdet wird. Zur Vermeidung des „Störungsverbotes“ gemäß § 44 BNatSchG ist dafür Sorge zu tragen, dass es durch die Realisierung des B-Plans Nr. 74 nicht zu einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands des Kammmolches kommt (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützt gemäß BNatSchG).*

*Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen (LANU 2003, Petersen 2003/2004, LANU 2007, Leguan 2007, LLUR 2015).*

*Die Knicks im Süden, Südwesten, Osten und Norden sind als Biotop gemäß § 21 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützt. Im Falle einer Bebauung bis an dessen Rand ist ein 2 m breiter Schutzstreifen frei zu halten.*

*Die Gewässer und Feuchtbiotope: Weiher (FS) und Landröhricht (NR) im Südwesten, Tümpel (FK) im Nordosten sowie der im Nordwesten angrenzende Weiher (FS) mit Staudenflur (NHf) stehen ebenfalls unter gesetzlichem Schutz nach § 21 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.“*

Die Aussagen dieses Fachbeitrages haben nach wie vor Gültigkeit. Weitergehende Erläuterungen können dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

## 8. **IMMISSIONSSCHUTZ**

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, zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 erstellten Gutachten wurden neben den vom Tobringer ausgehenden Verkehrslärmemissionen sowie den gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht. Für die vorliegende Planung sind lediglich die von gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen relevant.

Da es sich bei dem Gildefest und dem Vogelschießen 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.

### 8.1. Geruchsimmissionen

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich als emissionsrelevanter Betrieb ein fischverwertender Betrieb, der im Wesentlichen als Fischumpackstation dient. Zu diesem Betrieb gehört auch eine Räucheranlage.

Das Gutachten trifft zur Emissionssituation die nachfolgenden Aussagen:

„Die Berechnung der Immissionssituation ausgehend von der Räucherei des fischverwertenden Betriebs geht von einer maximalen Auslastung der Räucherammer von 1.000 kg Fisch pro Woche aus. Die Räucherammer fasst rund 300 kg Fisch je Vorgang. Daraus ergeben sich 3 mögliche Räuchervorgänge je Woche. Das Räuchern dauert nach Betreiberangabe 5 – 8 Stunden. Als Emissionszeit wurde in der Berechnung von 10 Stunden ausgegangen. Der Räuchervorgang setzt sich aus verschiedenen Phasen zusammen. Die Phasen sind gekennzeichnet durch ein unterschiedliches Emissionsverhalten.

Für die Betriebsstunden wurde, im Sinne einer mit einer hohen Sicherheit in der Aussage für die geplante Wohnbebauung, die maximale Emission angesetzt. Neben der Räucheranlage wurde für den Betrieb ein ganzjähriger, ganztägiger Platzgeruch angesetzt.

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.“

### 8.2. Lärmimmissionen

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.

Auf Grund der Nähe zu den westlich angrenzenden Gewerbegebieten sind die von dort ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen im Zuge der Planung zu betrachten und ggf. entsprechende Abstände zu den gewerblichen Nutzungen einzuhalten.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Für die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 40 und Nr. 28 westlich des B-Planes Nr. 74 bzw. dessen 1. Änderung erfolgte nach Rücksprache mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) eine Berücksichtigung der Gewerbeflächen als Flächenschallquellen mit den in den beiden B-Plänen festgesetzten Emissionskontingenten. Zusätzlich sind die gegebenenfalls vorhandenen nächtlichen Betriebsabläufe der Betriebe im Zuge der Straße Winkel zu berücksichtigen.

Die Berechnungen des Gewerbelärms erfolgen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten.

Im Ergebnis dieser Betrachtung 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. Die Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm führt hierzu folgendes aus:

*„Die TA Lärm kennt diese Nutzungsart nicht; daher wird diese der Schutzkategorie Mischgebiet (MI) zugeordnet. Auch entsprechend der Rechtsprechung zum Verkehrslärmschutz, welche hier als Konkretisierungshilfe zur Einordnung in die TA Lärm verwendet wird, werden Kleingartengebiete im Sinne des Kleingartenrechts gemäß §§ 1, 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der 3. Schutzkategorie (Dorfgebiet (MD) zugeordnet, welches in der Stufung der TA Lärm der Kategorie eines Mischgebietes (MI) entspricht.“*

Der für Mischgebiete relevante Wert für die Tageszeit von 60 dB/A wird auf allen Flächenanteilen der geplanten Kleingartenanlage eingehalten.

Abweichend von den Annahmen der Lärmtechnischen Untersuchung werden im Rahmen der städtebaulichen Planung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei der Beurteilung der zu Erholungszwecken dienenden und damit nach dieser Vorschrift schutzbedürftigen Kleingartenanlage herangezogen. Diese Orientierungswerte betragen sowohl tags als auch nachts 55 dB(A).

Im Rahmen der Bestimmung der auf das Kleingartengebiet einwirkenden Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet der B-Pläne Nr. 28 und Nr. 40 wurden die in den rechtsgültigen Bebauungsplänen festgesetzten planungsrechtlich höchstens zulässigen Emissionskontingente zugrunde gelegt. Diese Emissionskontingente regeln die maximal mögliche Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen, welche mit den derzeit vorhandenen Büronutzungen aber deutlich unterschritten werden.

Die unter diesen ungünstigen Voraussetzungen durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) nur am Tage in vier möglichen Kleingartenparzellen geringfügig überschritten wird. Während der Nacht werden Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) erreicht, so dass zu dieser Beurteilungszeit die Orientierungswerte von 55 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte infolge der nicht ausgeschöpften, dagegen aber planungsrechtlich höchstens zulässigen Emissionskontingente des Gewerbegebietes werden die Schallimmissionen im Kleingartengebiet als nicht störend und hinnehmbar beurteilt. Der Erholungswert der Kleingartenanlage wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

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 Geräuschimmissionen 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 Gildefestes Sorge tragen.

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

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

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

Zu weitergehenden Aussagen wird auf das Lärmgutachten zum Gewerbelärm verwiesen, das der Begründung zum B-Plan Nr. 74 als Anlage beigefügt ist.

## 9. ERSCHLIESSUNG

### 9.1. Verkehrerschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Planstraße B des derzeit in der Erschließung befindlichen, südlich angrenzenden Wohngebietes. Der B-Plan Nr. 74 als Ursprungsplan hat hier eine 6,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich in einen Fuß- und Radweg sowie begleitendes Verkehrsgrün aufteilt. Die Trasse ist für die Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung ausreichend breit.

Die vorgesehene Erschließungstrasse sowie die Bereiche der Planstraße B des Ursprungsplanes, für die Änderungen in den Festsetzungen vorgenommen werden müssen, werden in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen.

Die weitere innere Erschließung verläuft als Mischverkehrsfläche mit begleitenden Baumpflanzungen geradlinig nach Norden und endet in einem Wendepunkt mit 22,0 m Durchmesser, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

Nach Osten zweigt hier ein 4,50 m breiter Stichweg ab, der weitere Wohngrundstücke erschließt. Im Bereich des Wendepunktes wird ein Sammelstandort für Müllbehälter festgesetzt. Von den Grundstücken am Stichweg müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag zum Sammelplatz vorgebracht werden.

Nach Norden wird ein Fuß- und Radweg geführt, der das geplante Wohngebiet sowie die südlich angrenzenden Wohnbauflächen weiterhin an das nördlich gelegen Kleingartengelände anbindet.

Die Erschließung der geplanten Kleingartenanlage erfolgt vom Haffkamper Weg aus. Über die Zufahrt wird ebenfalls das geplante Gebäude für den Waldkindergarten erschlossen. Der Zufahrtsbereich bis zur Stellplatzanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dort ist eine Stellplatzanlage für ca. 16 Stellplätze vorgesehen, die auch durch den Waldkindergarten genutzt werden kann. Über die Zufahrt bei Bedarf anfahrbar ist ebenfalls das zentrale Gemeinschaftsgebäude der Kleingartenanlage.

Die Erschließung des Festplatzes kann soweit erforderlich über die Stellplatzanlage erfolgen. Eine weitere Zufahrt wird von Osten über den Wartungsweg für das Regenrückhaltebecken welcher vom Haffkamper Weg in Richtung Süden abzweigt erfolgen. Es werden Tore oder ähnliche Vorrichtung an den Zugängen vorgesehen, welche das Befahren des Festplatzes durch Autos und LKWs grundsätzlich unterbindet, die jedoch an Veranstaltungstagen für diese Fahrzeuge geöffnet werden können.

Für Fußgänger und Radfahrer soll die Fläche öffentlich zugänglich bleiben.

Im Bereich der Stellplatzanlage ist ebenfalls eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Müllbehälter bzw. die Müllentsorgung der Kleingartenanlage vorgesehen. Ein Befahren der Kleingartenanlage durch Müllfahrzeuge ist nicht beabsichtigt.

Die weitere innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über ein ausreichend dimensioniertes Wegesystem, das im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen ist.

Eine mögliche innere Erschließung und Aufteilung der Fläche wird als unverbindliche Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen. Diese zeigt auf, dass eine Erreichbarkeit aller künftigen Kleingartenparzellen gegeben ist. Insbesondere die Zufahrt zum zentralen Gemeinschaftsgebäude sowie die angedachte Ringerschließung sind so auszubilden, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gegeben ist. Die Breite der Wege muss dabei mindestens 3,00 m und im Bereich der Ringerschließung mindestens 3,20 m betragen. Innerhalb der zentralen Fläche des Gemeinschaftsgebäudes ist eine Aufstellfläche und eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen. Bemessungsfahrzeug ist hier ein zweiachsiges Müllfahrzeug.

### 9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des neuen Baugebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die in der Planstraße B des B-Planes Nr. 74 vorhandenen bzw. vorgesehenen Leitungen angeschlossen werden.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** soll im Trennsystem soweit möglich im Freigefälle erfolgen.

Wie aus dem Bodengutachten hervorgeht kann das anfallende **Oberflächenwasser** nicht direkt vor Ort versickert werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde es daher erforderlich, den schadlosen Abfluss in den vorhandenen Vorfluter bzw. dem Einleitungsgewässer „Mittenbek“

(Graben Nr. 9) durch eine M2-Betrachtung nachzuweisen. Ziel der wasserwirtschaftlichen Untersuchung war es, unter der Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Bebauung die zulässige Gesamteinleitungsmenge in das Einleitungsgewässer „Mittenbek“ (Graben Nr. 9) zu berechnen. Durch die Einhaltung oder Unterschreitung der maximal zulässigen Einleitungsmenge wird der schadlose Abfluss im Gewässer Mittenbek (Graben Nr. 9) gewährleistet.

Die Einhaltung der zulässigen Einleitungsmengen wird durch die Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 sichergestellt. Die Größe des Rückhaltebeckens lässt hierbei auch den Anschluss der jetzt vorgesehenen Bauflächen zu.

Das Plangebiet liegt in der Zuständigkeit des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde. Alle Arbeiten zur Herstellung der Anlagen für die **Schmutzwasserbeseitigung** haben in Absprache mit dem Zweckverband zu geschehen. Vor Fassung des Satzungsbeschlusses ist ein Erschließungsvertrag mit dem Abwasserzweckverband abzuschließen.

Die untere Wasserbehörde weist auf folgendes hin: *„Die wasserwirtschaftlichen Änderungen sind gem. der Auflage Nr. 6.1.6 der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vom 07.06.2017 (Az.:3116-45-0010-39) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und entsprechend nachzuweisen; hier insbesondere die ausreichende Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens.“*

*Die Abwasseranlagen sind gemäß § 34 LWG zu errichten und zu betreiben. Die Gemeinde Heikendorf verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept und bleibt damit weiterhin abwasserbeseitigungspflichtig (hier AZV Ostufer Kieler Förde).“*

Die Wohnbauflächen im Plangebiet können an die bereits südlich, in der Straße Poggenberg gelegene Leitungsnetz angeschlossen werden. Im Bereich Festplatz, Kleingärten und Waldkindergarten ist nur der Anschluss an die Schmutzwasserdruckrohrleitung im Haffkamper Weg mittels Pumpstation möglich.

Die **Stromversorgung** soll über das Netz der Gemeindewerke Heikendorf erfolgen. Wie die späteren Gebäude an das Stromnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

Das **Gasversorgungsnetz** und das **10 kV Stromversorgungsnetz** erstellt und betreibt die SW Kiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfoestadwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Betreiber des **Trinkwassernetzes** sind die Gemeindewerke Heikendorf.

### **Löschwasser**

Für einen Brandfall steht das Trinkwassernetz über die Hydranten zur Verfügung. Bei der Entnahme von Löschwasser ist die Menge dahingehend begrenzt, dass der Netzdruck im Versorgungsgebiet nicht unter 1,5 bar abfallen darf. Die Leistungsmengen an den Hydranten sind Schwankungen unterlegen und können nicht garantiert oder näher benannt werden.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf Folgendes hin: *„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:*

*Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.*

*Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.*

*Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,*

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de“

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

In der Gemeinde Heikendorf gilt gern. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Restabfallbehälter bis einschl. 240l Volumen sowie für alle Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass diese Behälter am Tag der Abfuhr am Rand einer mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen sind. Gleiches gilt für Sperrmüll und andere Abfälle, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden.

Die Papiertonnen und gelben Säcke werden bis zu 20m von der befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt (Hofplatzentsorgung).

Innerhalb der neu zu erschließenden Flächen der Kleingartenanlage müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die im Haffkamper Weg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Dies ist hinsichtlich des Anschlusses des Gebäudes des Waldkindergartens bereits erfolgt.

Wie aus dem zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 erstellten Bodengutachten hervorgeht kann das anfallende **Oberflächenwasser** nicht direkt vor Ort versickert werden. Die Erstellung einer Regenwasserkanalisation für die Kleingartenanlage ist dennoch 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 auf dem 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.

Eine Einleitung von diesen Flächen in das Regenrückhaltebecken bedarf der notwendigen Nachweise über die zusätzliche Einleitmenge

Auf Grund der sehr geringen Flächenversiegelung in den genannten Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass das Becken diese Wassermengen noch schadlos aufnehmen kann.

Im Bereich des geplanten Festplatzes werden Entwässerungsmulden angelegt, die das Oberflächenwasser nach Süden in das dort vorhandene Kleingewässer und nach Norden zum Haffkamper Weg ableiten.

Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung im Bereich Festplatz, Kleingarten und Haffkamper Weg 47 ist der Anschluss an die Schmutzwasserdruckrohrleitung im Haffkamper Weg nur mittels Pumpstation möglich.

Ebenso wird die Verlegung von Strom- und Trinkwasserleitungen erforderlich, die an die im Haffkamper Weg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden können.

## 10. KOSTEN

Der Gemeinde Heikendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes anteilige Kosten im Rahmen der Planaufstellung durch die Bearbeitung des B-Planes, der durchzuführenden F-Planänderung und erforderlicher Fachgutachten sowie durch die Erschließungsplanung. Diese Kosten betreffen die Planungen für den Flächenanteil der Kleingartenanlage und die Flächen für den Gemeinbedarf.

Hinsichtlich der Wohnbauflächen und damit verknüpfter Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Der am südlichen und östlichen Rand der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzte Knick wird auf einer Länge von 60,0 m den Eingriffen in Knicks innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 als Ausgleich zugeordnet.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich einer militärischen Richtfunkstrecke und einer militärischen Luftverteidigungsradaranlage. In der Nähe des Planungsgebietes liegt etwa 400 m entfernt das Marine Munitionsdepot Laboe. Aus diesem Bereich und dem dortigen Betrieb ist tags und nachts mit Lärmimmission insbesondere in der Folge von Fahrzeugverkehr und Hundebewachung zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Verteidigungsanlage (259 SH) Jägersberg.

Der geplante Festplatz liegt wie das übrige Plangebiet im Schutzbereich der o.a. Verteidigungsanlage und ist somit als ein zu schützendes Objekt einzustufen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Durchführung von Massenveranstaltungen (mehr als 3000 Teilnehmer) eine Genehmigung der Schutzbereichsbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, K 4, Feldstraße 234, 24106 Kiel) einzuholen ist.

## 12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

Das Kapitel 12 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro ALSE GmbH, Selent erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.



# Umweltprüfung mit Umweltbericht

als Bestandteil der Begründung zur

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74

der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

Auftraggeber

**GmbH**

Gemeinde Heikendorf



Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl  
Landschaftsarchitekt BBN

Dorfplatz 3

24238 Selent

Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 0

Fax: 0 43 84 / 59 74 – 17

**Bearbeiter**

M. Sc. Kristina Schulze-Böttcher

Dr.-Ing. Florian Liedl

Dr. Wolfgang Schoenke

**Erstellung:** 12.07.2018

**Änderung:** 12.07.2018, 16.11.2018

10.05.2019

**Stand:** 18.11.2019

# Inhaltsverzeichnis

## **Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)**

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Lage im Raum .....	4
1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans .....	5
1.4	Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	5
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	6
2.1	Fachgesetze und Vorgaben.....	6
2.2	Fachpläne.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....	7
3.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	7
3.2	Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	8
3.3	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben .....	13
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	14
4.1	Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	17
5.1	Boden und Relief .....	17
5.2	Fläche.....	17
5.3	Wasserhaushalt .....	17
5.4	Klima, Luft.....	17
5.5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt .....	18
5.6	Landschaftsbild.....	20
5.7	Mensch, menschliche Gesundheit .....	20
5.8	Kultur und sonstige Sachgüter .....	20
5.9	Wechselwirkungen.....	20
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan .....	20

6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes .....	20
6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes.....	20
7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan .....	21
8	Zusätzliche Aspekte.....	21
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	21
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	21
8.3	Hinweise auf weitergehende Emissionen.....	21
8.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes .....	21
9	Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring) .....	22
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
11	Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.....	23
12	Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan .....	23
13	Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	24
13.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten .....	24
13.2	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs.....	24
13.3	Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	27
13.4	Bereitstellung des Ausgleichs .....	29
14	Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen.....	30
15	Festsetzungsvorschläge .....	32

Pläne/Karten: Bestandskarte (Maßstab 1:500)  
Skizze Grünordnerische Flächenaufteilung (Maßstab 1:1000)

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d.h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

## 1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet schließt im Verbund mit der südlich und südöstlich angrenzenden Bebauung eine Lücke im besiedelten Raum zwischen dem Gewerbegebiet und dem Siedlungsgebiet von Neu- und Altheikendorf. Zentrale Strukturen der Versorgung, öffentlichen Dienstleistung sowie Schulen bis zur Ortsmitte befinden sich in Reichweite zum geplanten Wohngebiet bzw. zu dessen nördlicher Ergänzung. Nordwestlich grenzen ein größeres Waldstück und südlich die entstehende Bebauung des B-Plans Nr. 74 an.



Abb. 1: Lage im Raum (Karte: OSM)

### 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Der 2017 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 74 sieht für den hier betroffenen Geltungsbereich der 1. Änderung eine Nutzung als Kleingartenanlage sowie als Gelände für eine Kita vor. Bereits umgesetzt wurde bislang die Kita, der Teilbereich der geplanten Kleingärten liegt derzeit weiterhin als ehemalige Ackerfläche brach.

Im anteilig aus dem ursprünglichen Plangebiet des B 74 jetzt bearbeiteten Geltungsbereich der 1. Änderung über 32,16 ha werden fünf Nutzungsänderungen vorgenommen:

1. das Kita-Gelände wird vergrößert,
2. eine Freifläche für Veranstaltungen als „Festplatz“ wird neu angelegt,
3. die für Kleingärten ursprünglich vorgesehene Fläche wird verkleinert,
4. Flächen werden zur ergänzenden Wohnbebauung vorgesehen,
5. der Waldrandstreifen wird vergrößert und als erweiterte Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Wie im bisherigen B-Plan werden der erweiterte Siedlungsbereich sowie das geplante Kleingartengebiet durch einen breiten Ring mit Grünflächen umsäumt.

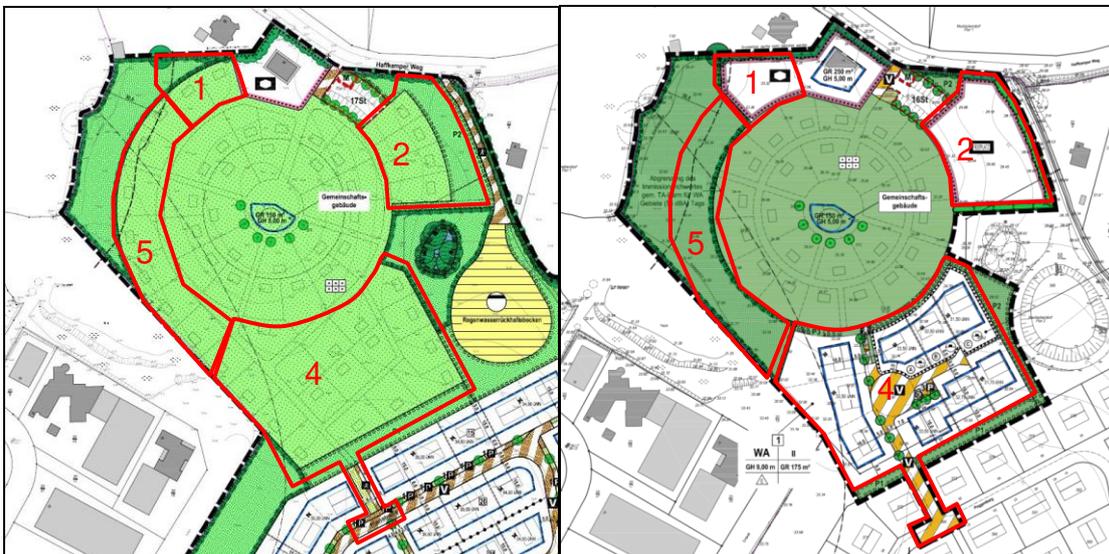


Abb. 2: Lage der geplanten Änderungen im Vergleich alt – neu (Guntram Blank, Architekturbüro für Stadtplanung)

### 1.4 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen ab:

- Vergrößerung des Grundstücks einer Kita um ca. 920 m<sup>2</sup> (vorher Planung zweier Kleingärten mit ca. 700 m<sup>2</sup> und ein Teil der als Waldsaum vorgesehene Fläche mit 220 m<sup>2</sup>) (Ziffer 1),
- Versiegelung/Teilversiegelung und Versorgungseinrichtungen für eine Veranstaltungsfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (bisher vier Kleingärten vorgesehen mit ca. 1.570 m<sup>2</sup> und einer Einfassung mit Knickwällen im Süden und Osten mit ca. 385 m<sup>2</sup>- Ziffer 2), den umlaufenden Entwässerungsmulden, ferner den Standorten der beiden Festzelte, einem Grillplatz und den beidseitigen Böschungen.
- Verkleinerung des für Kleingärten vorgesehenen Gebiets von bisher ca. 23.500 m<sup>2</sup> auf ca. 11.190 m<sup>2</sup> (statt 53 Kleingärten jetzt ca. 25 Kleingärten); der zentrale Gebäudeplatz (ca. 710 m<sup>2</sup>) bleibt erhalten, die (Teil-)Versiegelung durch Verkehrswege im Kleingartengebiet betrifft nun eine Fläche von ca. 1.590 m<sup>2</sup> statt wie bisher 2.370 m<sup>2</sup>,

- Umwandlung einer bisher für Kleingärten vorgesehenen Fläche zur Wohnbebauungsfläche mit entsprechender Versiegelung, Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätzen etc. (insgesamt 9 Baugrundstücke auf 6.386 m<sup>2</sup>, zusätzliche Verkehrsfläche ca. 1.059 m<sup>2</sup> voll- und 160 m<sup>2</sup> teilversiegelt) (Ziffer 4),
- die Ausgleichsfläche (mit Waldsaumstreifen) wird von ca. 2.900 m<sup>2</sup> auf ca. 5.750 m<sup>2</sup> vergrößert (ca. 2850 m<sup>2</sup> waren bisher für Kleingärten vorgesehen) (Ziffer 5),
- Entstehung von Zier- und Nutzgärten sowohl im Wohnbereich als auch in der Kleingartensiedlung auf bisherigem Ackerstandort (jetzt Ruderalfläche)
- Angleichungsflächen für Geländeaufschüttungen innerhalb der Wohnbaugrundstücke am Ostrand

Anteilig betreffen die neuen Planungen auch Flächen, die bisher als Grünbereiche bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen waren. Die Erweiterung der Kita-Fläche beinhaltet in der gegenwärtigen Planung einen Bereich des bisherigen Waldsaumstreifens (WS, ca. 320 m<sup>2</sup>), der Festplatz beansprucht einschließlich Zeltstandorten und umgebender Wiese ca. 1.000 m<sup>2</sup> des bisherigen Grünzugs G3 sowie der bisherigen Kleingärten und die Wohnbebauung ca. 620 m<sup>2</sup> der Grünzüge G1 und G4 und bisherig geplanter Kleingärten.

## **2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### **2.1 Fachgesetze und Vorgaben**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz wurden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz im Rahmen des B-Plans Nr. 74 geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des §1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, §1a Wasserhaushaltsgesetz und §1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 1.1.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

### **2.2 Fachpläne**

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen des Umweltberichtes in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen aktuellen Landschaftsplan vom 4.5.2013 (Verf. ALSE /Dr. Liedl). Die Bestandskarte des Landschaftsplans weist das

Plangebiet als Ackerfläche aus, das anteilig von Knicks begrenzt wird. Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützte Gewässer.

In der Planungskarte sind für den jetzt überplanten Bereich „Maßnahmen für den Naturschutz, anteilig Ausgleich und Ökokonto“ vorgesehen.

In der Bewertung der Analysekarte wird das Plangebiet als „wichtige siedlungsfreie Zäsur und Grünstruktur“ dargestellt. Insofern besteht mit vorliegender Planung eine Abweichung zur Aussage des Landschaftsplans.

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

#### **Landesentwicklungsplan (2010)**

1. Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 2.2.5)
2. Lage im Ordnungsraum (Ziffer 1.3)

#### **Regionalplan Planungsraum III (2000)**

1. Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 2.1)

#### **Landschaftsprogramm (1999)**

Keine Vorgaben und Ziele für das Plangebiet

#### **Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)**

Keine Vorgaben und Ziele für das Plangebiet

#### **Biotopverbundplanung**

Nordwestlich befindet eine Kernzone des Biotopverbundsystems, die im Bereich des nordwestlichen Waldes direkt an das Plangebietes angrenzt (Umweltdaten.landsh.de).

#### **Europäische Schutzgebiete**

Kein europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde**

Im F-Plan ist das Gebiet bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen (2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heikendorf).

Die parallel im Verfahren befindliche 8. Änderung des F-Plans sieht eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen, eine Fläche für kulturelle Zwecke, eine Vergrößerung der Fläche für soziale Zwecke und eine Verkleinerung der Kleingartenfläche vor.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

#### **3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den

zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen ehemals baufreien Zwischenraum zwischen zwei Ortsteilen, die sich mit Wohngebieten aufeinander zu entwickeln. Zudem grenzt südwestlich ein durch einen breiten Grüngürtel eingefasstes Gewerbegebiet an. In früheren Jahren wurde noch diskutiert, eine Grünstreifen zwischen den beiden Ortslagen zu erhalten, was jedoch aufgrund der Situation des bedeutenden Verkehrsknotens zwischen *Tobringer* und seiner südlichen Verlängerung sowie der Anbindung an die vor Jahren neu errichtete B 502 mit dem *Neuheikendorfer Weg* räumlich keinen Sinn mehr machte.

Neben der bisherigen Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche bestehen keine weiteren Vorbelastungen für das Plangebiet selbst.

### **Funktionszusammenhänge**

Wichtig hinsichtlich Biotopverbundfunktion ist der im Verbund mit Gehölzsäumen und Wald das Gebiet an seinem Nordrand einfassenden Knick.

### **Besiedlung**

Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt ein Mischgebiet aus gewerblicher Nutzung und Wohnen an, südlich die bereits mit dem B-Plan 74 geplante, derzeit entstehende Wohnbebauung. Nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich im Verlauf des *Haffkamper Weges* einige Einfamilienhäuser mit zugehörigen weitläufigen Gärten und Nebenanlagen.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

### **3.2.1 Boden und Relief**

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist kuppiert; etwa mittig im Plangebiet dominiert eine Geländekuppe mit Höhenlage bei 36 ü. NHN mit deutlichem Gefälle in Richtung West- und Ostseite bis auf etwa 29 m ü. NHN sowie etwas flacherem Gefälle nach Süden.

Der Boden der bisherigen Ackerfläche ist gemäß des für den südlichen Flächenanteil des Plangebietes verfügbaren Bodengutachtens (Geolog. Büro T. Voß, 20.1.2015) als ansandiger Lehmboden, darunter Geschiebemergel und kiesige Sandlagen zu bezeichnen, in tiefer gelegenen Randbereichen gibt es vereinzelt Tendenzen zu Niedermoorböden.

Grundwasserstände in Form von Stauwasser über schlecht durchlässigem Geschiebelehm wurden für Tiefen zwischen 20 bis 150 cm unter Geländeoberkante verzeichnet.

### **Bewertung**

Die Böden des Plangebietes sind durch die vorhergehende Ackernutzung geprägt und haben eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Naturschutz. Es bestehen keine Hinweise auf seltene Bodenarten. Das im Plangebiet mit der Geländekuppe geprägte Relief ist im Zuge der Entwicklungskonzeption berücksichtigt und soll nicht erst über größere Erdmassenbewegungen für Siedlungsnutzung hergerichtet werden.

Das Baugrundgutachten stellt für den Bereich südlich des jetzigen Plangebietes generell gute Baugrundverhältnisse fest, wobei allerdings die geringe Versickerungsfähigkeit und das relativ hoch anstehende Schichtenwasser bautechnisch entsprechend zu

berücksichtigen sind.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländeverhältnisse im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden.*

### **3.2.2 Fläche**

Bisher war vorgesehen, die ehemalige Ackerfläche überwiegend für Kleingärten zu verwenden. Stattdessen erfolgen jetzt die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung, Parkplätze, Festplatz und vermehrten Ausgleich.

#### **Bewertung**

Die Nutzung als Kleingarten beinhaltet bereits einen vorgesehenen Flächenverbrauch, der allerdings für eine Wohnsiedlung im Vergleich zu Kleingärten intensiviert wird.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländeverhältnisse im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden.*

### **3.2.3 Wasser**

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Obwohl derzeit lediglich für den südlichen Bereich des Plangebietes Angaben über den Grundwasser-Flurabstand vorliegen, ist generell von einem relativ oberflächennahen Grundwasser- oder genauer Schichtenwasserstand auszugehen. Dies betrifft weniger die für Kleingartenentwicklung vorgesehene höhere Kuppenlage, sondern eher die Randlagen und bisherige Ackersenkungen. So entwässert das Plangebiet in Richtung der an den Rändern gelegenen Senken und zu den östlich und südwestlich an das Plangebiet grenzenden Stillgewässern und Gräben.

Hinsichtlich Grundwasserbildung und Trinkwasser bestehen keine planungsrelevanten Hinweise.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz, allerdings sind die angrenzend liegenden Gewässer als geschützte Biotope von ‚besonderer Bedeutung‘. Die Entwässerung der Fläche muss daher im Zuge der Siedlungsentwicklung sorgfältig geplant werden um das Regenwasser nicht ausschließlich in das Regenrückhaltebecken und den östlichen Graben und somit an den Stillgewässern vorbei abzuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird im Regelfall bei Geschiebelehm und Geschiebemergel nur bedingt möglich sein.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen die Bewältigung des Oberflächenwassers in Folge von Darstellungen des B-Plans erheblich beeinträchtigt werden oder einer wesentlichen Veränderung unterliegen könnten.*

### **3.2.4 Klima, Luft**

Das Plangebiet kann lokalklimatisch in gewisse Teilflächen unterschieden werden. Die derzeit noch unbebaute Brachfläche unterliegt einer ausgesprochenen Wind- und Sonnenexposition, die im Bereich der teilweise hoch aufgewachsenen Gehölz- und Knickreihe abgeschwächt wird. Die bisher vorgesehenen Kleingärten würden diese Wind- und Sonnenexposition etwas reduzieren.

Das nordwestliche Umfeld des Hochwaldes wird von einem feucht-ausgeglichenen Waldklima bestimmt.

### **Bewertung**

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität überwiegend günstig.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch geänderte landschaftliche Strukturen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften**

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird seit 2017 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Bereits im ersten Jahr ohne Bewirtschaftung hat sich eine Ruderalfläche mit verschiedenen Hochstauden, überwiegend Sauerampfer, Brennessel und Ackerkratzdistel etabliert, die die biologische Vielfalt, insbesondere der Insektenwelt um ein Vielfaches erhöht hat. Wertvoll sind besonders die benachbarten Feuchtbiootope und die umgebende Knickstruktur als Übergang zum nordwestlich angrenzenden Wald und zur nordöstlich angrenzenden Bebauung. Die bisher konzipierten Kleingärten bieten eine hohe Strukturvielfalt, gleichwohl aber sehr unterschiedliche Ausprägungen an Pflegeintensität, Versiegelungsgrad, Naturnähe sowie dem Einsatz von Spritz- und Düngemitteln.

An Biotoptypen lassen sich gegenwärtig Acker- bzw. Ruderalbiotope für den Kernbereich und unterschiedliche Biotoptypen für die Randbereiche feststellen (Gehölzanordnungen, Säume, Wegränder und Gewässer / vgl. Bestandskarte). Somit ist die wesentliche Vegetationsbedeckung derzeit auf die Randbereiche beschränkt. Die rechtsgültige Planung der Kleingartenanlage wurde noch nicht umgesetzt.

In den angrenzenden Gewässerbiotopen ist insbesondere im Randbereich zum bisherigen Acker eine starke Eutrophierung erkennbar. So dominieren hier nährstoffreiche Ruderalfluren mit Brennessel, Landreitgras, Ackerkratzdistel, Hirtentäschel, Flatterbinse und in tieferen Bereichen Rohrkolben.

Der Knick im Norden des Plangebiets besteht aus Weißdorn, Liguster, Flieder, Holunder und Brombeere.

#### **3.2.5.1 Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)**

Für den B-Plan Nr. 74 wurde 2015 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (GGV+ALSE GmbH). Streng geschützte Pflanzen wurden keine verzeichnet. Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten kann gegenwärtig aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise und Beobachtungen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

##### **3.2.5.1.1 Streng geschützte Arten**

Mögliche Vorkommen von Fledermausarten, die für sich in dem nordwestlichen Hochwald bzw. Altwaldbestand sowie an Altbäumen in der Umgebung geeignete Quartiere und Verstecke finden. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Die Grünbereiche mit den angrenzenden Gewässerbiotopen werden daher vermutlich als Jagdrevier genutzt.

In den als Laichgewässer geeigneten Gewässerbiotopen, die an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 74 grenzen, sind Amphibienvorkommen nachgewiesen worden. Unter den streng geschützten Arten wurde der Kammmolch verzeichnet, der Moorfrosch ist nicht auszuschließen.

Hinsichtlich Reptilien sind keine Vorkommen von streng geschützten Arten anzunehmen.

### 3.2.5.1.2 Besonders geschützte Tierarten

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Knick, sowie sonstige Gehölzsäume, Gehölzbestände, Großbäume und der im Nordwesten angrenzende Laubwald bieten in Kombination mit den benachbarten Gewässerbiotopen einer Vielzahl an Vogelarten Lebensraum, darunter:

Graureiher, Stockente, Ringeltaube, Türkentaube, Waldkauz, Buntspecht, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Zilpzalp, Gimpel, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Grauschnäpper, Rauchschwalbe, Rabenkrähe, Feldsperling, Buchfink, Grünling, Kolkrabe. Alle Arten sind als europäische Vogelarten gemäß BNatSchG besonders geschützt. Die Mehrzahl davon sind als Brutvögel und Gehölzrandbesiedler verbreitetere und häufigere Arten.

Besonders geschützt sind auch einige der nachgewiesenen Amphibienarten in den Gewässerbiotopen, wie Teichmolch, Grasfrosch und Teichfrosch sowie die Erdkröte.

Im Plangebiet bestehen in Form der Knicks im Norden und Nordwesten nach §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 LNatSchG geschützte Biotope.

### Bewertung

Die an das Plangebiet grenzenden Gehölzbestände, insbesondere die Knickstrukturen, können ebenso wie die angrenzend liegenden Gewässerbiotope als hochwertig eingestuft werden. Zudem ist ein Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich angrenzend an das Plangebiet aufhalten, nachgewiesen worden.

Zum Wald im Nordwesten ist ein gesetzlich vorgeschriebener Waldabstand von 30 m einzuhalten.

In Folge der Umsetzung des B-Plans können in Einzelfällen Beeinträchtigungen für bestimmte Arten entstehen. Eine Beeinträchtigung der Amphibienpopulationen während Wanderungen außerhalb der Gewässerbiotope ist bereits durch geeignete Maßnahmen, wie Amphibienleitstufen am Gewässerrand oder Tunnel im Bebauungsplan Nr. 74 geplant worden (Kap. 5.4). Der am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans 74 bei der geplanten Wohnbebauung erhaltene Grünstreifen nimmt diese bisherige Planung des Amphibienleitsystems auf. Da der Grünkorridor jetzt zwischen beidseitiger Wohnbebauung verläuft und schmaler wird, werden diese Maßnahmen ergänzt.

Die Nutzungsänderung der bisher geplanten Kleingartenanlage hin zu einer Kombination aus Siedlungsfläche, Kleingärten, Festwiese und Kita beinhaltet keine wesentliche zusätzliche und dabei neuartige Beeinträchtigung für mögliche Tierarten. Nutzungsmöglichkeiten als Habitatstrukturen für Fauna sind von der Ausprägung der Kleingartenanlage in Bezug auf Naturnähe und Strukturvielfalt abhängig.

Allerdings werden permanente Störungen im Umfeld von Siedlungslandschaften auch durch bestimmte Haustiere wie streunende Hauskatzen und täglich ausgeführte und freilaufende Hunde bewirkt. (Erfahrungsgemäß bilden Hauskatzen bei Siedlungen mit Hausgärten ein erhebliches Problem, besonders hinsichtlich der in der Umgebung lebenden Kleintiere (Bodenbrüter oder Amphibien), die von den Katzen trotz Fütterung instinktiv verfolgt werden.) Auch wird sich im Zuge der Neusiedler die Anzahl der täglich in der Umgebung auf Grünzügen und umgebenden Wegen mit geführten und anteilig freilaufenden Hunde erhöhen. Auch hierdurch werden störungsanfällige Wildtiere beunruhigt bis vertrieben und zudem erfolgt in manchen Teilflächen, an Wegsäumen und auf Baumscheiben durch permanente Hinterlassenschaften der Hunde eine Eutrophierung. Insbesondere im Bereich der geschützten Gewässerbiotope sollte dies durch eine Abzäunung vermieden werden.

Die Ausweisung der Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes bietet Potential zur Entwicklung eines hochwertigen Biototyps vorgelagert zum Wald und dem südlich

anschließenden, geschützten Stillgewässer (auch hier allerdings nur mit einer wirksamen Umzäunung).

*Inbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Vegetation, Flora, Fauna, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt durch Überbauung, Abgrabung, Nutzungsintensivierung, Biotopbeseitigung, verursachte Zerschneidungseffekte, dauerhafte Störungen oder aus Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.6 Landschaftsbild**

Die derzeitige Ackerbrache/Ruderalfläche des Plangebietes ist aus südlicher Richtung des neu entstehenden Wohngebietes nur bedingt einsehbar. Anders ist die Situation aus der Perspektive des Fußwegs westlich des Knicks am Ostrand bis an den *Haffkamper Weg*. An der Südwestseite ist von den Gewerbegrundstücken aus - aufgrund des breit angelegten und hoch aufgewachsenen Gehölzsaums - kein Einblick in das Plangebiet möglich. Lediglich an der Nordwestecke wurde ohne besondere Plangrundlage ein Durchbruch in den Gehölzsaum gerodet. Von einzelnen Gebäuden im Norden und im Nordosten ergeben sich Einblicke in das angrenzende Plangebiet. Am Nordrand im Verlauf des *Haffkamper Weges* behindert ein gut ausgebildeter Knicksaum den freien Aus- bzw. Einblick. Vom südlich angrenzenden, gerade im Verlauf der Umsetzung des B-Plans Nr. 74 entstehenden Siedlungsgebiet aus wird die im Zuge der 1. Änderung ergänzte Siedlung gut einsehbar sein, ebenso die auf der Geländekuppe weiterhin geplanten Kleingärten. Durch erforderliche Bodenangleichungen bzw. -aufhöhungen wird der Siedlungsstandort an seinem Ostrand noch weiter aus der Umgebung hervorgehoben wahrnehmbar.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig von außerhalb von dem im Osten bestehenden Wanderweg einsehbar. In den bisher konzeptionierten Kleingärten wäre die Fläche durch ein kleinmaschiges Wegenetz durch die Gärten unterschiedlicher Ausprägung erschlossen erlebbar.

Insgesamt hat der Aspekt des Landschaftsbildes eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für Anwohner und Naherholungssuchende bzw. Spaziergänger aus der näheren Umgebung.

*Inbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Landschaftsbild und Landschaftscharakter, Eigenart und Erscheinungsbild durch insbesondere Überbauung, Beseitigung von Ein- und Durchgrünung oder Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Mit seiner leicht nach Nordwesten zu einer Geländekuppe ansteigenden Lage in landschaftlich attraktiver Umgebung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen als Siedlungsgebiet, ebenso für eine Freizeitnutzung im Zusammenhang mit Kleingärten. Der umgebende bestehende Gehölzsaum dient dabei als Grüngliederung, Eingrünung und Blickschutz.

Nach Aussage der für den B-Plan 74 erstellten Analyse hinsichtlich des Schallschutzes (Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm, WVK 14.09.2015) bestehen wegen der „großen Entfernung ... zu schalltechnisch relevanten Straßenzügen“ keine nennenswerten Belastungen. Der im südwestlich gelegenen Gewerbegebiet entstehende

Tageslärm (Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm, WVK 15.06.2016) ist in der gegenwärtigen Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der zeitweisen Erstellung eines Schießstandes in dem Schützenzelt auf dem Festplatz besteht ein Schallgutachten (Schallschutz Nord GmbH vom 4.3.2019), das die Verträglichkeit des angestrebten Schießbetriebes durch Luftgewehre mit den Standortverhältnissen feststellt.

Wegen der Ausweitung des Kita-Geländes in den 30m-Waldschutzstreifen sind hier entstehende Flächennutzungen auf den Waldschutz auszurichten. Ebenfalls wegen der erweiterten Geländeausstattung der Kita reduziert sich anteilig eine Nutzung des angrenzenden Waldes für den Spielbetrieb.

Bisherige, für umgebende Wohnbebauung nachteilige Auswirkungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Gülleausbringung) entfallen zukünftig. Dafür sind bei zeitlich begrenzt durchgeführtem Betrieb der Sportschießbahn entsprechende neu auftretende Schallemissionen.

### **Bewertung**

Die bisher konzipierte Kleingartenanlage hätte insbesondere für die Eigentümer, aber auch für Spaziergänger u.ä. eine ‚besondere Bedeutung‘ für die Erholungsnutzung. Bei einer Nutzung der Veranstaltungsfläche und des gelegentlich bei Schützenfesten aufgestellten Schießzeltes kommen neue Emissionen dazu.

Da ausschließlich mit Luftgewehrmunition geschossen wird, können mobile Kugelfänge zum Einsatz kommen und es wird auf eine Errichtung von baulichen Kugelfängen verzichtet.

*Inbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben mit Nutzungsänderungen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen für hier lebende, arbeitende oder sich erholende Menschen auftreten könnten.*

### **3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder archäologische Denkmale, noch Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz.

### **Bewertung**

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

*Inbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben und Nutzungsänderungen in wie weit sonstige Sachgüter einer erheblichen Beeinträchtigung unterliegen könnten.*

### **3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Flora und Fauna der Gewässer ist stark von der Wasserqualität und diese von Stoffeinträgen der umgebenden Bodennutzung abhängig. Hier bestehen Wechselbeziehungen zwischen unterschiedlichen Schutzgütern.

Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern Boden zu Fläche und Landschaftsbild auftreten, wenn es in einzelnen Randgrundstücken und bei der Verkehrserschließung wie im bisherigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74 zu beträchtlichen Bodenaufschüttungen kommen kann.

*Inbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Nutzungsänderungen Wechselbeziehungen unter den Schutzgütern auftreten und in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen bewirken könnten.*

### **3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

Insgesamt wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 anteilig von der bisherigen Planung einer Kleingartenanlage abgewichen. So werden eine Siedlungsfläche im Süden, eine Festwiese, die Erweiterung der Kita sowie eine Ausgleichsfläche neu ausgewiesen. Aus den Nutzungsänderungen ergeben sich geringfügige Änderungen der Bodenversiegelung sowie des Wasserregimes. Flora und Fauna, Lokalklima sowie die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild werden durch die veränderte Planung nur geringfügig beeinflusst.

Um Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten im Zuge der Neugestaltung und Nutzungsänderung zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen.

#### **3.3.1 Bau des geplanten Vorhabens**

Im Zuge des Baus im zukünftigen Wohngebiet erfolgt ein umfangreiches Planum mit Erdbewegungen bei Aufschüttungen und Abgrabungen für eine Erschließung des Geländes.

#### **3.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Insbesondere hinsichtlich der Bodenschutzvorgaben ist beim Bau der belebte Oberboden vom mineralischen Unterboden getrennt zu verwerten und zu behandeln.

Im Umfeld der weiterhin erhaltenen Bäume gilt die Einhaltung der Bestimmungen aus der DIN 18920 zum Baumschutz im Umfeld bei Bauarbeiten.

#### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Keine besonderen Verfahren derzeit bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsanlagen werden gezielt auf die Fläche ausgerichtet und sollen nicht unnötig weit in die Umgebung abstrahlen.

#### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung beinhaltet kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen für die Planungsinhalte im Geltungsbereich.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens, in diesem Fall mit Fortbestand der bisherigen Planung des B-Plans Nr. 74 ohne Änderung unterschieden.

### **4.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **4.1.1 Boden und Relief**

Durch den Bau der Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden zusätzliche Flächenanteile des Bodens voll- oder teilversiegelt. Im Vergleich zur bisherigen Planung wird im Bereich der Wohnbebauung mehr Fläche versiegelt, im Bereich der Ausgleichsfläche, auf der Festwiese sowie im Garten der Kita hingegen weniger Fläche.

Für den Bau der Verkehrswege sowie der Gebäude erfolgt durch Einpassung in die Geländesituation mit begrenzten Aufschüttungen für die Grundstücke und Verkehrserschließung. Für die Standorte der Großzelle auf dem Festplatz erfolgt eine entsprechende Einebnung der Geländeverhältnisse.

#### **4.1.2 Fläche**

Durch die geänderte Planung kommt es zu zusätzlichem Flächenverbrauch. Beispielsweise werden Kernflächen für die Zeltstandorte auf der Festwiese und ebenso der nordwestlich anschließende Parkplatz teilversiegelt (wassergebunden) befestigt. Für mobile Sanitäreinrichtungen wird ein befestigter Standort mit entsprechenden Anschlüssen vorbereitet.

#### **4.1.3 Wasserhaushalt**

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Wohnbebauung mit Nebenanlagen, Sanitärgebäude und Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Zufahrten wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus. Dies betrifft das Wohngebiet, aber ebenso in eingeschränkter Form das bisher geplante Kleingartengebiet, da auch hier Flächen durch Gebäude, Terrassen und Wege versiegelt würden.

Gemäß der bisherigen Planung soll östlich des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken entstehen. Folglich besteht die Gefahr, dass Wasser insbesondere aus den Wohn- und Kleingartenbereichen nicht in das Regenrückhaltebecken, sondern in das bestehende Kleingewässer fließt. Andererseits könnte das tief eingegrabene Regenrückhaltebecken mit dem Regenwasserzulauf aus dem Plangebiet zu einem Trockenfallen des Kleingewässers führen. Dies geschähe durch ein Abschneiden des Einzugsbereichs, worauf der Niederschlag rein auf die Fläche des Kleingewässers nicht mehr ausreichen würde. Dies kann durch geeignete Lenkung verhindert werden, indem das Regenwasser aus den Mulden im Bereich des Festplatzes in das angrenzende Kleingewässer abgeleitet wird.

#### **4.1.4 Klima, Luft**

Durch die Bebauung wird sich das Lokalklima in wärmere, windgeschützte Bereiche sowie schattigere Bereiche rückwärtig von Bebauung oder Gehölzbestand differenzieren.

#### **4.1.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Da die das Plangebiet eingrenzenden naturnahen Gehölze und Baumbestände weitgehend erhalten bleiben, dienen sie auch weiterhin als Lebensstätten unterschiedlicher Tiere, insbesondere der verschiedenen Vogelarten. Die Umwandlung der bisher geplanten Kleingartenfläche in Wohnbaufläche bedeutet für die Tierwelt keine weitere Einschränkung. Innerhalb der neuen Siedlungsfläche können sich an das Siedlungsumfeld und die Hausgärten angepasste Tierarten neu ansiedeln.

Eingriffe in die naturnahen Gewässer werden nicht erfolgen, sodass Amphibien nicht direkt nachteilig betroffen sind. Allerdings muss durch das bereits geplante Amphibienleitsystem und bauliche Vorkehrung verhindert werden, dass Amphibien in Schächte oder andere Entwässerungsbauwerke mit Falleneffekten geraten können.

Bei Amphibien-Wanderbewegungen außerhalb der Biotope kann es unvermeidlich zu Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr oder auch durch Keller- oder Belüftungsschächte kommen.

#### **4.1.6 Landschaftsbild**

Der geplante Kleingartenbereich bildet im Norden den Übergang zu wenigen Einzelhäusern im Verlauf des *Haffkamper Weges*, der das Plangebiet im Norden begrenzt. Schon der Wandel von Ackerfläche zur Kleingartenanlage in der bisherigen Planung führte zu einer beträchtlichen Veränderung für das Landschaftsbild selbst. Demgegenüber sind die Folgen, die durch Verwirklichung der Planungsänderungen im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 entstehen, im Bereich mit der Geländeaufschüttung und dem Siedlungsgebiet bedeutend.

Über Durch- und Eingrünung kann der nachteilige Effekt der Veränderung reduziert werden.

#### **4.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Schon die im Zuge der bisherigen Planung vorgesehene Umwandlung der bisherigen Ackerfläche in einen durchgrünten mit unterschiedlichen Wegen und Grünflächen ausgestatteten Kleingartenbereich verbesserte die Möglichkeiten der Flächenzugänglichkeit für die Allgemeinheit. Diese Verbesserung bleibt auch bei einer geänderten Nutzung mit einzelnstehenden Wohngebäuden weitgehend erhalten.

Auch die Aufwertung des Wanderwegs an der Ostseite bleibt in der 1. Änderung des B-Plans unverändert.

Die gegenüber dem Vorentwurf noch leicht erweiterte Ausweisung eines Veranstaltungsplatzes im Osten des Plangebiets dient dem öffentlichen Veranstaltungs- und Vereinsleben

#### **4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

keine besonderen Auswirkungen

#### **4.1.9 Wechselwirkungen**

keine besonderen Wechselwirkungen

### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

(der ersten Änderung und somit verbleibender Rechtskraft des letzten Sachstands des B-Plans)

#### **4.2.1 Boden und Relief**

Die Umweltauswirkungen der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche auf den Boden werden wie geplant entstehen.

#### **4.2.2 Fläche**

Der bisher vorgesehene Flächenverbrauch wird vorgenommen.

#### **4.2.3 Wasserhaushalt**

Die Versickerungsfähigkeit nicht versiegelter Gartenflächen bleibt erhalten, wobei ein Eintrag von Nährstoffen aus der kleingärtnerischen Nutzung in wasserführende Bodenschichten und gegebenenfalls in die angrenzenden Gewässer gleichfalls anhält.

#### **4.2.4 Klima, Luft**

Das Kleingartengebiet und der umgebende Knick- und Gehölzsaum bilden weiterhin wichtige Strukturelemente hinsichtlich Lokalklima und Windschutz.

#### **4.2.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Ein Großteil der bisher relativ artenarmen, landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu einem Kleingartengebiet, das daran angepassten Tierarten als Lebensraum und Jagdrevier dient.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen am Rand des Geltungsbereiches bieten weiterhin Lebensraum für hier vorkommende Tierarten. Auch die Gewässer bleiben weiterhin in ihrer Funktion für unterschiedliche Tierarten wie Amphibien erhalten.

#### **4.2.6 Landschaftsbild**

Vom Wanderweg und einzelnen angrenzenden Grundstücken aus verbleibt weiterhin ein bedingter Einblick in die Kleingartenfläche.

#### **4.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Aufenthaltsqualität des Kleingartengebietes bleibt bestehen. Für die Anwohner vereinzelter Gebäude besteht unverändert die bisherige Randlage zum Kleingartengebiet und zur Kita. Neu wird die Nutzung der Veranstaltungsfläche und der des Sportschützenplatzes.

#### **4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

keine besonderen Auswirkungen

#### **4.2.9 Wechselwirkungen**

keine besonderen Wechselwirkungen

## **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **5.1 Boden und Relief**

Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung durch Festsetzungen im B-Plan und Ausgleich entsprechend dem ermittelten Umfang.

Einpassung der Erschließung an die gegebenen Geländebedingungen.

### **5.2 Fläche**

Durch die Nutzungsänderung der bisher geplanten Kleingartenanlage zu Wohnbebauung, Festwiese, Sportschießplatz, Stellplatzanlage und Sanitärgebäude kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, ebenso zu einer Veränderung der Abgrenzung der bisherigen Ausgleichsfläche.

### **5.3 Wasser**

Teilversiegelung neuer PKW-Stellplätze auf Privatgrundstücken, dem neuen Festplatz innerhalb umgebender Wiese und der angrenzenden Stellplatzanlage; Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in ausreichend dimensionierte Regenrückhaltstrukturen und in angrenzende geschützte Biotope.

## 5.4 Klima, Luft

Erhalt und deutliche Verstärkung des umgebenden Gehölzbestandes sowie Ergänzung breiter Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und dadurch Reduzierung der Windexposition und stärkere Gliederung des Lokalklimas.

## 5.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Erhalt der umgebenden Knick- und Gehölzelemente sowie der angrenzenden geschützten Gewässerbiotope und Ausweisung neuer Ausgleichsflächen; Schaffung umfangreicher Gehölzpflanzungen; Pflanzung des Gehölzbestandes am Ostrand begleitend zum Fußweg in der Art eines Redders; Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes.

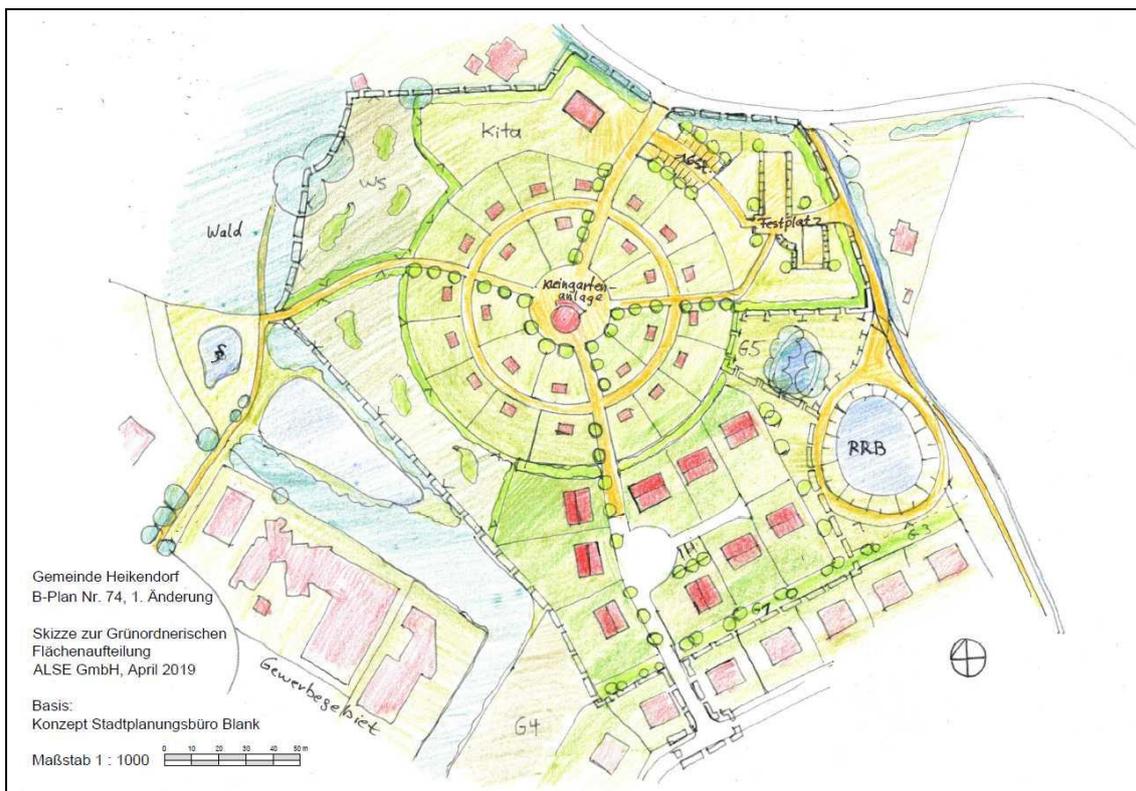


Abb. 4: Skizze zur Grünordnerischen Flächenaufteilung (ALSE GmbH, 2019/verkleinert)

Schutz der besonders und streng geschützten Amphibien gemäß den Anforderungen des Artenschutzfachbeitrags zum B-Plan Nr. 74 (GGV/ ALSE GmbH, 2015):



Abb. 4: Verlauf eines Amphibienleitsystems zur Verhinderung eines Abwanderns in den Siedlungsbereich  
 Basiskarte: städtebaul. Gestaltungskonzept zum B-Plan Nr. 74 und 1. Änderung B-Plan Nr. 74 (nicht maßstäblich), Büro Blank;  
 Ergänzungen des Konzeptes (ALSE GmbH) im Zuge der 1. Änderung des B-Plans sind mit der Ziffer 5 gekennzeichnet.

- Auf der Südseite des projektierten Wohngebiets (Ziffer 5) soll das im B-Plan Nr. 74 bereits geplante Amphibienleitsystems (rot) ergänzt werden. Die Ausführung erfolgt als beidseitige Absatz-Variante mit Durchlass unter der geplanten Straßenerschließung, um Wanderungen innerhalb des Grünachsenverbunds zwischen den Biotopgewässern zu ermöglichen (siehe Abb. rechts); ca. 30 cm Höhe sowie 30 cm vorgelagerte Versiegelung bzw. Freihaltung von Bewuchs und Pflege
- Im Abschnitt der Bodenangleichung am Ostrand der Siedlungsfläche muss das Amphibienleitsystem entsprechend geschwungen ausgeführt werden.
- Erhalt / Schaffung vom Biotopverbund der Gewässerbiopte im und angrenzend an das Plangebiet durch die nun reduzierte Grünachse
- Erhalt der Zugänglichkeit zwischen Laichgewässern zu den angrenzenden, größeren Gehölz- und Waldflächen im Nordwesten
- Abzäunung der Laichgewässer gegenüber Hunden, jedoch für Amphibien passierbar



- Vermeidung von offenen Schächten, insbesondere im Zu- und Ablauf des Regenrückhaltebeckens zur Vermeidung von Fallenwirkung
- keine Wegeverbindungen durch Maßnahmenflächen für den Naturschutz (Wegeanschluss östlich am Südrand der Veranstaltungsfläche).

## **5.6 Landschaftsbild**

Vorgaben für eine Mindestdurchgrünung mit Laubbäumen für die neuen Siedlungsgrundstücke, den Parkplatz sowie den Festplatz sowie Beachtung der Planungsvorgaben aus dem B-Plan 74 für die umfangreichen neuen Grüngürtel und Grüngliederungen. Grüngliederung am Nordrand der erweiterten Wohnbebauung zu angrenzenden neuen Kleingärten.

Keine baulichen Anlagen im Flächenanteil des Waldabstandes bei dem erweiterten Kita-Gelände.

## **5.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

keine spezifischen Maßnahmen

## **5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

keine spezifischen Maßnahmen

## **5.9 Wechselwirkungen**

keine spezifischen Maßnahmen

# **6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan**

Bei einem Verzicht auf die 1. Änderung des B-Plans würde die bisherige Planung einer überwiegend kleingärtnerischen Flächennutzung bestehen bleiben.

## **6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet**

Die Fläche könnte theoretisch für eine anderweitige bauliche Flächennutzung, wie etwa für Gewerbe im Rahmen des gemeindlichen Bedarfs entwickelt werden, aber auch im Sinne der im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen für den Naturschutz oder auch für Walderweiterung an Stelle der geplanten Kleingärten im Norden.

## **6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes**

Für die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen bestehen gemäß aktuellem F-Plan in Heikendorf unterschiedliche Möglichkeiten, auch auf unterschiedlichen Flächen im Innenbereich; allerdings müssten diese auch hierfür tatsächlich zur Verfügung stehen können. Im Zusammenhang mit einer angemessenen Ortsentwicklung wurden bereits bei der Erstellung des Landschaftsplans unterschiedliche Flächen untersucht und bewertet, ebenso später im Rahmen der Aufstellung des F-Plans.

## **7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan**

Durch die beschriebenen Nutzungsänderungen kommt es nur zu geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen. Durch die Umnutzung sind die angrenzenden Gewässer und das Grundwasser nicht betroffen.

Das noch bestehende Landschaftsbild einer relativ überschaubaren Acker- bzw. Ruderalfläche wandelt sich auch bei Umsetzung der Planungsänderungen in eine mit Gebäuden, Nebenanlagen, Gärten und Verkehrsflächen vielfältig parzellierte Landschaft, die im Laufe der Zeit eine Durchgrünung mit Obstbäumen, Hecken usw. aufweisen wird.

Durch geeignete Maßnahmen werden erhebliche Auswirkungen auf die in der Umgebung zu verzeichnende Amphibienpopulation vermieden.

## **8 Zusätzliche Aspekte**

### **8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

- Artenschutzfachbeitrag (GGV+ALSE GmbH) für den B-Plan Nr. 74 vom 14. September 2015
- Lärmtechnische Untersuchungen (WVK) für den B-Plan Nr. 74 zum Verkehrslärm vom 14. September 2015 und zum Gewerbelärm vom 15. Juni 2016
- Schallgutachten für die Erstellung eines Schießstandes, Schallschutz Nord, 4.3.2019
- Bodengutachten (T. Voß, Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit) für die südlich angrenzende bisherige Siedlungsfläche des B-Plans Nr. 74

### **8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken

### **8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen**

Weitergehende Emissionen und Abfälle, als die bereits beschriebenen, oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstige Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen. Dabei ist natürlich ein angemessener Umgang mit dem neuen Festplatz zugrundegelegt; klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung sind nicht zu erwarten.

### **8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes**

Keine zusätzlichen positiven Umwelteffekte durch die 1. Änderung gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Plans Nr. 74

## 9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)

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

*Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.*

**Boden und Relief:** Durch die Planänderungen entstehen kaum zusätzliche Belastungen, weshalb kein Monitoring für das Schutzgut Boden notwendig ist.

**Fläche:** Der zusätzliche Flächenverbrauch durch die 1. Änderung des B-Plans 74 macht kein Monitoring für dieses Schutzgut erforderlich.

**Wasserhaushalt:** Das Ausmaß der Flächenversiegelung ändert sich durch die Planänderung nur in geringem Maße. Daraus ergibt sich in vorliegender Planung kein zusätzlicher Monitoringbedarf für dieses Schutzgut.

**Lokalklima, Luft:** Für dieses Schutzgut entstehen im Zuge der Planung keine neuartigen Belastungen. Daraus ergibt sich in vorliegender Planung kein spezifischer Monitoringbedarf.

**Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt:** Wie bisher besteht ein Erfordernis für ein Monitoring im Hinblick auf das beschriebene Amphibienleitsystem, das jetzt am südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung etwas eingegengter verläuft.

**Landschaftsbild:** Pflanzungen am Plangebietsrand vermindern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, es ergibt sich in vorliegender Planung kein spezifischer Monitoringbedarf.

**Mensch, menschliche Gesundheit:** Im Zuge der Planung entstehen für dieses Schutzgut keine wesentlichen Belastungen. Daraus ergibt sich in vorliegender Planung kein spezifischer Monitoringbedarf.

**Kultur- und sonstige Sachgüter:** Da keine Denkmalschutzbetreffenheiten im Plangebiet bestehen, ergibt sich auch hierzu kein Monitoringbedarf. Dies gilt auch für sonstige Sachgüter.

**Wechselwirkungen:** Es entstehen keine neuartigen Wechselwirkungen und kein spezifischer Monitoringbedarf.

## 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 legt fest, dass im Plangebiet (gegenwärtig noch vorwiegend Acker- bzw. Ruderalfläche, bisher vorgesehen für eine Kleingartenanlage und eine Kita)

- das Grundstück für die Kindertagesstätte vergrößert wird,
- eine neue Veranstaltungsfläche mit gelegentlichem Standort für ein Schützenzelt entsteht,
- die geplante Kleingartenanlage verkleinert wird,
- eine Siedlungsfläche für Wohnbebauung hinzukommt und
- der geplante Waldsaumstreifen vergrößert wird.

Eine Verkleinerung der Kleingartenfläche von ca. 54 auf ca. 25 Parzellen ermöglicht die Planung von 9 zusätzlichen Wohngebäuden, einer Festwiese und einer Vergrößerung des für die Kita vorgesehenen Grundstücks.

Die Kleingartenanlage wird aus bis zu 24 m<sup>2</sup> großen Kleingebäuden (Lauben) sowie einem zentral gelegenen Gemeinschaftshaus bestehen. Im Norden des Kleingartenbereiches wird das Kindergartengrundstück in westliche Richtung erweitert, östlich davon sind wie bereits bisher die Zufahrt und die Stellplätze der Kleingartennutzer und Mitarbeiter der KiTa vorgesehen.

Die angrenzenden Gewässer, Knicks und Gehölze bleiben erhalten und sollen über erweiterte Grünzüge in die Planung integriert werden.

Im Verlauf des Verfahrens wurde besonders beachtet, wie sich die Planungsänderungen auf die bisherige Planung der Wegebeziehungen in die Umgebung, die Grünzüge, auf das Amphibienleitsystem und anderer Maßnahmenflächen des Naturschutzes auswirken bzw. wie sich die neuen Planungen in die bisherige grünordnerische Konzeption integrieren lassen.

## 11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Planung befasst sich die Gemeinde Heikendorf intensiv mit der Fragestellung einer gemeindeverträglichen Weiterentwicklung der Fläche.

## 12 Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan

Wie bereits im Kap. 2.2 beschrieben, weicht die Planung von der Darstellung des Landschaftsplans vom 04.05.2013 (Verf. ALSE /Dr. Liedl) ab und ist gemäß § 9(5) BNatSchG hinsichtlich der Abweichung näher zu begründen.

Im Rahmen der Landschaftsplanerstellung ging die Gemeindevertretung davon aus, dass zwischen den unterschiedlichen Ortsteilen der Gemeinde, hier Altheikendorf und Neuheikendorf eine grüne Zäsur verbleiben sollte und die unterschiedlichen Ortsteile somit voneinander gegliedert im Landschaftsbild wahrgenommen werden können. Zudem sollte der gesamte Raum bevorzugt für Maßnahmen für den Naturschutz nach und nach Verwendung finden. Hinsichtlich einer Anlage neuer Kleingartenflächen war seinerzeit kaum ein Bedarf erkennbar und ggf. eine Verwendung im Bereich des Abstandstreifens zwischen östlichem Siedlungsrand und B 502 angedacht, jedoch nicht konkret verortet.

Die Zielsetzung einer räumlichen Gliederung der unterschiedlichen Ortsteile im Bereich des Plangebietes wurde durch die Gemeinde bereits kurze Zeit nach dem Beschluss für den Landschaftsplan im Zuge der Fertigstellung des neuen F-Plans wieder aufgegeben. Mit der Überplanung des Siedlungsgebietes für den B-Plan Nr. 74 wurden zugleich eine Kleingartenanlage sowie der Standort für einen neuen Kindergarten vorgesehen. Letztere Ergänzungen waren noch nicht durch den neuen F-Plan abgedeckt.

Unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten spricht nichts gegen die geänderte Sichtweise: Es befindet sich hier keine besondere Biotopverbundstruktur, die durch die geänderte Bebauung unterbunden würde. Die gesetzlich geschützten Knicks bleiben als Eingrünung erhalten und erhalten für die Einfassung des Festplatzes im Osten eine Ergänzung über insgesamt 115 m Länge. Geschützte Biotope oder Habitate geschützter Tierarten sind nicht von den Nutzungsänderungen betroffen. Die Fläche des Plangebietes weist keinen nennenswerten Artenreichtum auf.

Für den B-Plan Nr 74 erfolgte bereits eine Begründung der Abweichung vom Landschaftsplan. Vorliegend geht es jetzt um den Planungsinhalt für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Die vorgenannten Änderungen zum bisherigen B-Plan sehen insbesondere eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung nach Norden in den vorgesehenen Kleingartenbereich vor. Für letztere war allerdings die Nachfrage bisher kaum gegeben, während für Wohnbebauung in Heikendorf eine große Nachfrage besteht. Von daher kann angesichts der landschaftlichen Konsequenzen der Veränderung im Hinblick auf den L-Plan durchaus zugestimmt werden.

## **13 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich**

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff- Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

### **13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten**

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, u.a. für Teilversiegelung privater PKW-Stellplätze, Erhalt des umgebenden Gehölzbestandes und Ausweisung neuer naturnaher Grünstrukturen im Rahmen der dafür verfügbaren Flächenanteile, ferner über Einhaltung des Amphibienschutzkonzeptes.

### **13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs**

Die Bezugnahme für nachfolgende Ermittlung bilden die Aussagen des rechtsgültigen B-Plans Nr. 74, auch wenn diese noch nicht in der Landschaft umgesetzt sind.

In der Bilanzierung Eingriff-Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Situation im bestehenden B-Plan gegenübergestellt.

Folgende Inhalte sind für die weitere Kompensation zu berücksichtigen:

- eine zusätzliche Beanspruchung durch Bebauung und Verkehrswege
- die Reduzierung der Breite des Grünstreifens am Südrand um ca. die Hälfte

- die Verstärkung des Amphibienleitsystems auf dessen Nordseite,
- die Auswirkungen des Festplatzes innerhalb des bisher als Grünzug geplanten östlichen Randbereichs, zzgl. einer weiteren Stellplatzanlage
- die Auswirkungen der Erweiterung des Kita-Geländes

Hinzu kommt noch eine Ergänzung:

Da aus dem B-Plan Nr. 4 in Heikendorf noch ein Fehlbedarf an Knickausgleich über eine Länge von ca. 57 m in der neuen Einfassung des Festplatzes auf dessen Ostseite hin zum Wanderweg und auf dessen Südseite hin zu dem geschützten Kleingewässer angelegt werden soll, ist dieser Sachverhalt auch in die 1. Änderung des B-Plans einbezogen.

## Schutzgut Boden

### 1. Flächen für Gebäude

#### Erweiterte Wohnbebauung

Verwendung bisher geplanter rund 15 Kleingartenparzellen mit möglichen Gartenlauben sowie eines Anteils des bisherigen Grünkorridders G1 für Gebäudestandorte für 9 Einzelhäuser mit Hausgärten. Bei zulässigen Doppelhäusern und Einzelhäusern wird die maximal zulässige Flächenversiegelung in Anrechnung gebracht.

Zusätzliches Sanitärgebäude auf bisherigem Grüngürtel und Kleingartengelände

9 Einzelhäuser gemäß Vorgaben für GR 175	=	1.575,00 m <sup>2</sup>
zzgl. 60% für Nebenanlagen gem. §19Abs.4 BauNVO	=	1.023,00 m <sup>2</sup>
zzgl. 9 x 25 m <sup>2</sup> für Gewächshäuser und unselbständige Terrassen	=	225,00 m <sup>2</sup>

Sanitäranlagenfläche max.	=	25,00 m <sup>2</sup>
---------------------------	---	----------------------

Summe		2.848,00 m <sup>2</sup>
abzüglich entfallender Flächen für 29 Lauben x 24 m <sup>2</sup>	= -	696,00 m <sup>2</sup>

Vollversiegelung für zusätzliche Gebäude und Nebenanlagen	=	2.152,00 m <sup>2</sup>
<b>Vollversiegelung x Faktor 0,5</b>	<b>= Ausgleichsbedarf</b>	<b>1.076,00 m<sup>2</sup></b>

### 2. Wege und Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung für die Siedlungserweiterung mit Stichstraße, Wendeplatz und weiterem Stichweg erfolgt vollversiegelt auf bisherigem geplanten Kleingartengelände und anteilig Fußwegen.

Erschließungsstraße mit Gehweg im Wohngebiet,

4,5 m Breite vollvers. Zzgl. 1,5 m Fußweg und 4 Stellplätze	=	1.059,00 m <sup>2</sup>
<b>Vollversiegelung x Faktor 0,5</b>	<b>=</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
		<b>529,50 m<sup>2</sup></b>

Festplatzumgebung Wiese, nur zeitweise Belastung durch Vertritt

zzgl. Grünfläche P 2 nordöstlich Stellplatzanlage mit extensiver Pflege

Festzeltstandorte, Grillplatz und Zuwegungen	=	600,00 m <sup>2</sup>
Wegeerweiterung Zufahrt am Ostrand	=	100,00 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlage	=	450,00 m <sup>2</sup>

Innerhalb Teilfläche im nordöstlichen Siedlungsgebiet Aufschüttung sowie Böschungsangleichung in Grünfläche am Ostrand, mit Hochhecke als Begrünung			
Eingriff bewertet wie Teilversiegelung			2.500 m <sup>2</sup>
erweitertes Kindergartengelände mit Wiese, Spielgeräten	=		985,00 m <sup>2</sup>
entfallende Fußwege in Kleingartengelände	=		- 781,00 m <sup>2</sup>
Summe Teilversiegelungen	=		<u>2.869,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Teilversiegelung x Faktor 0,3</b>	=	<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>860,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Ausgleichsflächenbedarf Flächenversiegelung</b>	=		<b><u>2.466,20 m<sup>2</sup></u></b>

### Schutzgut Wasser

kein Ausgleichsbedarf

### Schutzgut Pflanzen- und Tierarten

#### **5. Geschützte Biotopflächen und Pflanzungen**

Geschützte Knicks inkl. Randstreifen bleiben erhalten;

Erstellung neuer veränderter Gehölzpflanzungen und neuer Straßenbaumsetzungen, Habitatstrukturen durch Gehölzneupflanzungen

Pflanzung von zumindest 15 Bäumen im Straßenverlauf

Pflanzung von ca. 20 Bäumen im Verlauf der Fußwege sowie zahlreicher Bäume und kleinerer Gehölze im Bereich der Grüngliederung, 8 Bäumen um den Parkplatz und 6 Bäumen im Bereich der Wiese des Festplatzes.

#### **6. Anlage von extensiver Wiesen- und Gehölzstruktur**

Der Ausgleichsbereich WS zum Wald hin wird nur sehr geringfügig um die erweiterte Kitafläche reduziert; stattdessen durch bisher geplante Kleingartenflächen um 2.856 m<sup>2</sup> vergrößert

Der neu entwickelte Waldsaum (WS) westlich der Kleingartenanlage ist mit rd. 80 % anrechnungsfähig. Hieraus ergibt sich Ausgleichsbeitrag über **2.284 m<sup>2</sup>**. Eine Anrechnung als Ausgleich setzt eine dauerhafte Abzäunung voraus, damit das Ziel einer Aufwertung erreicht werden kann.

#### **7. Grünzüge**

Geplant ist die Anlage eines naturnah entwickelten Grünzuges am Südrand im Plangebiet.

Der Grünzug wird durch Verschlinkung um **- 534 m<sup>2</sup> reduziert**; neu errichtet wird eine als Hochhecke aus heimischen Sträuchern gebildete Grünstruktur zwischen dem Nordrand der Wohnbebauung und angrenzenden Kleingärten., was die vorgenannte Reduzierung kompensiert.

In der Maßnahmenfläche westlich des Kleingewässerbiotops wird ein Anteil für Böschungsangleichung verwendet. Die Fläche mit dem Kleingewässer ist zur Wirksamkeit für den Naturschutz gegenüber einem Betreten abzuzäunen, was zudem der Verkehrssicherheit dient.

Am Nord- und Ostrand des Siedlungsbereichs erfolgt eine standortheimische Heckenpflanzung. Zudem muss hier das zu errichtende Amphibienleitsystem mit der Höhenangleichung entsprechend verschwenkt geführt werden.

**13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen</b>		
Gebäude Wohngebiet	Vorbelastung: (geplante) Flächen für Kleingärten Geplante Lauben jeweils 24 m <sup>2</sup>	zusätzliche <b>Vollversiegelung</b> durch 9 Wohngebäude <b>= + 1.575 m<sup>2</sup></b> und Nebenanlagen <b>= + 1.023 m<sup>2</sup></b> zzgl. jeweils 25 m <sup>2</sup> für Nebenanlagen <b>= + 225 m<sup>2</sup></b>
Gebäude Kleingartenanlage	Vorbelastung: Vorgaben aus B Nr. 74 Kleingartenplanungen	Reduzierung um - 29 geplante Lauben <b>= - 696 m<sup>2</sup></b> <b>Vollversiegelung</b>
Sanitärstandortfläche	Vorgaben aus B Nr. 74 Grünstrukturen	<b>= + 25 m<sup>2</sup></b> <b>Vollversiegelung</b>
Wege und Verkehrsflächen  Erschließungsstraße, Wendeplatz, 4 Stellplätze	Geplante Kleingärten Fußwegeverbindungen	zusätzliche <b>Vollversiegelung</b> im Wohngebiet durch: Erschließungsstraße <b>+ 1.059 m<sup>2</sup></b> entfallende Fußwege teilversiegelt <b>- 781 m<sup>2</sup></b> <b>+ 2.088 m<sup>2</sup></b>
Festplatz Festzeltstandorte, Grillplatz und Zuwegungen teilversiegelt Wegeerweiterung Zufahrt am Ostrand teilversiegelt Stellplatzanlage teilversiegelt	Geplante Kleingärten Gemäß Planung B Nr. 74	<b>+ 600 m<sup>2</sup></b> <b>+ 100 m<sup>2</sup></b>  <b>+ 450 m<sup>2</sup></b> <b>Teilversiegelungen</b>
Erweitertes Kindergartengelände, Wiese und Spielanlagen <b>Summe Teilversiegelung</b> für Festplatz, Stellplatz und Fußwege		<b>+ 985 m<sup>2</sup></b>  <b>+ 1.150 m<sup>2</sup></b>
<b>innerhalb Teilfläche im nordöstlichen Siedlungsgebiet Aufschüttung sowie Böschungangleichung</b> in Grünfläche am Ostrand mit		<b>+ 2.500 m<sup>2</sup></b>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Begrünung		
Bewertet wie Teilversiegelung		
<b>Ausgleichsbedarf</b>		
<b>Multiplikation mit</b>		
<b>Ausgleichsfaktor</b>		
Zusätzliche Vollversiegelung		
	2.152 m <sup>2</sup> Gebäude x 0,5	<b>1.076,00 m<sup>2</sup></b>
	1.059 m <sup>2</sup> Verkehrsflächen x 0,5	<b>529,50 m<sup>2</sup></b>
	2.869 m <sup>2</sup> Teilversiegelung x 0,3	<b>860,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>		
<b><u>Ausgleichsflächenbedarf</u></b>		
<b><u>Flächenversiegelung</u></b>		
		<b><u>2.466,20 m<sup>2</sup></u></b>
<b>2. Eingriffe und</b>		
<b>Veränderungen durch</b>		
<b>geänderte sonstige</b>		
<b>Flächennutzungen</b>		
Ausgleichsfläche mit	Erweiterung der	<b>= <u>+ 2.284,00 m<sup>2</sup></u></b>
Anrechnungsfähigkeit 80%	Maßnahmenfläche WS am	
	Waldrand um 2.856 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Defizit</b>		<b>- <u>-182,20 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Ausgleichsbedarf zu</b>		<b>-</b>
<b>verfügbarem Ausgleich</b>		
<b>3. Eingriffe in Schutz von</b>	einseitig am Südrand der	<b><u>Vervollständigung auf</u></b>
<b>Arten und Lebensräumen</b>	Grünverbindung geplantes	<b><u>Nordseite der</u></b>
	Amphibienleitsystem	<b><u>Grünverbindung.</u></b>
Zerschneidung von möglichen		
Amphibienwegen		
Veränderungen der Baum und	Planungen gemäß bisheriger	Vergleichbare Anzahl von
Gehölzpflanzungen durch neue	B-Plan Nr. 74	Neupflanzungen
Standorte		
		Schaffung neuer Habitats im
		in Grünflächen, Gehölzen
		oder sonstigen Strukturen
		im Bereich naturnaher Ein-
		und Durchgrünung;
		standortheimische Gehölze,
		extensiv gemähte Wiesen,
		keine Düngung
		<b>115 m Knickneuanlage am</b>
		<b>Süd- und Ostrand des</b>
		<b>Festplatzes, davon 55 m</b>
		<b>Zuordnung als Ausgleich</b>
		<b>zum B-Plan Nr. 74 1.</b>

Bestand	Planung
	Änderung
<b>Beitrag zu weiterem noch bestehenden Ausgleichsplus</b>	<b>Grundfläche der 55 lfm Knickneuanlage x 3 m = 165 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusätzliche Ausgleichsflächenzuordnung In anderem B-Plan</b>	Anlage einer weitläufigen Extensivwiese um die Standorte der Festzelte sowie der Grünfläche P2 nordöstlich Stellplatzanlage
Ausgleichsfehlbedarf für B-Plan Nr. 4 rund 60 m Knickneuanlage	Geplante Grünstruktur gemäß B-Plan Nr. 74
	<b><u>60 m Knickneuanlage an Ost- und Südrand zum Festplatz und im Randbereich des Fußweges</u></b>

### 13.4 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Eine Entsiegelungsmöglichkeit besteht vorliegend jedoch nicht.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch Erweiterung des Waldsaums (WS) am Westrand im Geltungsbereich dargestellt, hinsichtlich des dabei noch ermittelten Defizits über 182,20 m<sup>2</sup> durch Zuordnung der Grundfläche von 55 laufendem, neu angelegtem Knick sowie der extensiv gepflegten Wiese um die Festzeltstandorte und in Grünfläche P 2.

Zusätzlich wird noch ein Fehlbedarf an Knickpflanzung aus dem Bebauungsplan B 4 durch Knickpflanzung über insgesamt 60 laufende Meter am Ostrand und Südrand des Festplatzes in der ersten Änderung des B 74 abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche am Waldrand, die Grüngliederung am Südrand sowie die Übergänge zu anderen angrenzenden Maßnahmenflächen G4 und G5 werden innerhalb des Plangebietes naturnah entwickelten Randzonen zugeordnet. Um Störungen und Beeinträchtigung fernzuhalten, kann eine Anrechnung somit nur durch Umzäunung erreicht werden. Eine anderweitige Nutzung der Flächen sowie eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit werden so ausgeschlossen. Werden hier Durchwegungen wie in der Fläche WS vorgesehen, so sind diese entsprechend durch Zäune abzusichern.

Die Auswirkungen der beschriebenen Eingriffe werden somit durch die in der Gesamtheit geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## 14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden vorrangig standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, invasive Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen. Geeignet sind auch Früchte tragende kleinere Bäume, Sträucher und Büsche, wobei alte weit verbreitete robuste Wildformen und nicht hochgezüchtete, großfrüchtige Kulturzüchtungen Verwendung finden sollten.

### Grünzug nordwestlich am Kleingartengelände bzw. Waldsaum:

Diese Fläche wird als natürlicher Waldsaum (Abb. 4, WS) entwickelt mit Pflanzung unterschiedlicher standortheimischer, niedriger bleibender Gehölze. In der Pflege wird in größeren Zeitintervallen aufwachsender Baumbestand beseitigt um ein Vorrücken des Waldes zu unterbinden. Zwischen den Gehölzinseln wird eine Entwicklung zu einer natürlichen Stauden- und Wiesenflur initiiert. Durch eine entsprechende Abzäunung ist zu verhindern, dass sich hier eine Nutzung als Hundespielwiese, Lagerplatz von Gartenschnittgut oder eine Einbeziehung in die Spielbereiche der Kindergartengruppen entwickeln könnte.

Das Gelände der Maßnahmenfläche mit dem geschützten Kleingewässer ist von einer Durchwegung aus dem Geltungsbereich durch eine Umzäunung frei zu halten; diese unterstützt zudem die Anforderung an die Verkehrssicherung.

### Grünzug südlich Siedlungsbereich:

Dieser Bereich (G1) wird gegenüber den Privatgärten abgezäunt als Staudensaum mit Weidengebüsch entwickelt und soll einem Biotopverbund für Kleintiere insbes. Amphibien zwischen den unterschiedlichen Gewässern dienlich sein (Amphibienleitsystem: Abb. 2, Bereich 4).

Unzulässig ist hierin sind Gartenporten in der Umzäunung und eine gärtnerische Überformung z.B. mit Zierpflanzen, der Anlage von Kompostplätzen, Holzlagern, Kinderspielanlagen oder zur Errichtung von Gartenhäusern.

Im Nahbereich des Regenrückhaltebeckens scheidet ein Gehölzbewuchs von höher wachsenden Bäumen aus Gründen der Funktion dieses Gewässers aus.

### Grüngliederungen zwischen Nordrand der Wohnbebauung zu dem Kleingartengelände sowie dem Ostrand der Wohnbebauung zu dem Regenrückhaltebecken und dem nördlich anschließenden Kleingewässerbiotop:

Diese Grüngliederungen werden als vor allem seitlich geschnittene Hochhecke aus standortheimischen Gehölzen der Liste A gebildet.

### Durchgrünung Kleingartengelände

Wie im ursprünglichen B-Plan 74 ist innerhalb der Hauptwegestruktur, bei dem zentralen Gemeinschaftsgebäude sowie an der zugehörigen Stellplatzanlage als einheitliche und prägende Grundgestaltung eine Mindestpflanzung von Bäumen vorgesehen. Dies gilt gleichermaßen für die Eingrünung des anteilig jetzt an die Stelle der Kleingärten tretenden Festplatzes und der zusätzlich südlich angrenzenden Stellplatzanlage. Innerhalb der Kleingärten werden zusätzliche Baumpflanzungen insbesondere von Obstbäumen zu erwarten sein, jedoch werden diese häufiger lediglich in Form von Buschbäumen und nicht prägenden Hochstämmen gesetzt, da

die Gartenpächter viele Sorten bevorzugen und zudem eine Mindestbesonnung erreichen wollen.

#### **A Gehölzarten für Heckenstrukturen:**

- Schlehe (*Prunus Spinosa*)
- wilde Sauerkirsche (*Prunus spec.*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus niger*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

#### **B** Liste entfällt vorliegend

#### **C Bäume sowie Obstbäume** zur Verwendung innerhalb der Grünzüge

- Weiden als Kopfbäume gepflegt (*Salix viminalis* u. andere Weiden)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Bergahorn (*Acer platanoides*)
- Obstbäume unterschiedlicher Arten

#### **D Bäume im Bereich der Straßen im Wohngebiet und Wege der Kleingartenfläche**

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bergahorn (*Acer plantanoides*)
- Apfeldorn (*Crataegus 'carrierei'*)
- Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

sowie weiterer, gemäß der bundesweiten GALK-Liste als den veränderten Bedingungen in Stadtgebieten als klimafest angegebener Baumarten.

#### **E Gehölze für natürlichen Waldsaum**

- Haselnuss (*Corylus avelana*)
- Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schlehe (*Prunus Spinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus niger*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

## 15 Festsetzungsvorschläge

### Grünstrukturen

#### 1. Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraßen im Wohngebiet

an den im B-Plan angegebenen Standorten sind zumindest 9 standortgemäße Laubbäume von **Artenliste D** im Stammumfang 14/16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m<sup>2</sup> großer Baumscheiben zu pflanzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch metallene Pflanzbügel und große Findlinge dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen durch Anwohner ist zulässig.

#### 2. Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatzanlage

an den im B-Plan angegebenen Standorten sind zumindest 8 standortgemäße Laubbäume von **Artenliste D** im Stammumfang 14/16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m<sup>2</sup> großer Baumscheiben zu pflanzen. Die zumindest 8 Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch metallene Pflanzbügel und große Findlinge dauerhaft zu schützen

#### 3. Grünachse zwischen bisherigem Wohngebiet und Erweiterung (G1)

Diese Fläche ist als natürliche Wiesen- und Wildstaudenflur zu entwickeln und in Abschnitten truppweise mit strauchförmigen zumindest 10 Weiden (*Salix purpurea* und *Salix viminalis*) zu bepflanzen und in längeren Intervallen durch Mahd und Gehölzrückschnitt zu pflegen.

#### 4. Grüngliederung zwischen Wohngebiet und Kleingartengelände

Diese Struktur wird als Hochhecke durch standortheimische Gehölze (Liste A) ausgebildet und ist seitlich wie zur Höhenbegrenzung durch Gehölzrückschnitt zu pflegen.

#### 5. Knickneuanlage am Süd- sowie Ostrand des Festplatzes:

am Südrand des Festplatzes und ebenso zwischen Festplatz und Ostrand wird über eine Gesamtlänge von 115 m ein Knickwall von 0,8 m Höhe und 3 m Basisbreite aufgesetzt und zweireihig mit standortheimischen Gehölzen (Liste A) in 3 x verpflanzter Baumschulqualität angelegt. Für eine verbesserte Eingrünung wird die Dichte der hierbei gesetzten Überhälter auf einen Abstand von 10 m festgelegt.

#### 6. Durchgrünung des Festplatzes:

innerhalb des Festplatzgeländes werden an vorgegebenen Standorten zumindest 6 Bäume von Arten der Liste D in 3 x verpflanzter Baumschulqualität (Stammumfang 14/16 cm) gesetzt. Die die zeltstandorte und den Grillplatz sowie die Wege umgebende Wiese des Festplatzes wird als extensive Wiese/Landschaftsrassen gepflegt.

### 7. Baumpflanzungen innerhalb Kleingartengelände

Im Bereich der Wegebeziehungen, der Fläche am Gemeinschaftsgebäude sowie der Stellplatzanlage des Kleingartengeländes, sind für eine Durchgrünung zumindest 30 standortheimische Laubbäume der in **Liste C** geführten Arten im Stammumfang 14/16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulware in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 8. Waldrandstreifen im Nordwesten (WS)

Am vorgegebenen Standort ist eine standortheimische Laubbaumpflanzung der in **Liste E** genannten Gehölzarten als Waldsaum anzulegen. Vor diesem soll sich eine natürliche Stauden- und Wiesenstruktur dauerhaft entwickeln. Die Gehölzbepflanzung ist flächig mit Heistern der Qualität in 3 x verpflanzter Baumschulware in einer Pflanzdichte von 1 m in Reihen- und Seitenabständen versetzt anzulegen. Eine Pflege erfolgt in Intervallen durch Rückschnitt der mit Höhenwachstum zu einem vorgerückten Waldrand beitragenden höheren Bäume. Darüber ist jede Zugänglichkeit zur Vermeidung einer Verwendung u.a. für Hundeauslauf, Kinderspielbereich oder zur Deponie von Gartenschnittgut ausgeschlossen.

Zur Verstärkung der Schutzwirkung ist eine stabile, dauerhaft zu erhaltende, zumindest 1,6 m hohe Zauneinfassung anzulegen, innerhalb der keine Pforten zu den Privatgrundstücken zulässig sind. In die Flächen dürfen weder Pfade noch Einbringung von Zierpflanzen oder Gartenschnittgut sowie Dünger erfolgen.

### 9. Knickschutz

Die am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Knickstrukturen sind einschließlich ihrer Überhälter dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### 10. Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Außenkanten

Für die Abgrenzung der Grundstückseinfassungen zu den öffentlich genutzten Straßen und Wegen sind ausschließlich heimische Laubgehölzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis spec.*) zulässig, die auf der Innenseite mit einem bis zu 1,4 m hohen Maschendrahtzaun verbunden werden können. Bei einer Kombination aus Hecke und Zaun Soll die Hecke den Zaun in ihrer Höhe verdecken.

Alternativ zu Laubgehölzhecken sind bepflanzte Natursteinverwallungen mit einer Höhe von bis zu einschließlich Bewuchs 1,8 m Höhe zulässig.

### 11. Abfallbehälterstandorte

Abfallbehälterstandorte sind durch eine entsprechend hohe standortheimische Laubgehölzhecke optisch abzuschirmen.

### 12. Gründächer

Dächer von Nebenanlagen wie Carports oder Kellerersatzräume werden zur Verbesserung der Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild entweder mit extensiver Dachbegrünung oder mit gleicher Bedachung wie der zugehörige Wohnhausbestand an den Gebäudebestand angepasst ausgestattet.

### 13. Amphibienleitsystem

Die Grünachse G1 ist auf der Nord- und Südseite mit einem Amphibienleitsystem und einer kombinierten Grundstücksabzäunung zu versehen.

Somit wird eine Bewegung der Amphibien ausschließlich aus den Privatgärten **heraus** in das Biotop erlaubt, in entgegen gesetzter Richtung jedoch verhindert. Der Absatz ist etwa 30 cm hoch und muss durch regelmäßige Pflege vegetationsfrei gehalten werden. Da sich die Grünstruktur innerhalb öffentlicher Flächen befindet, obliegt die Erhaltung und Pflege der Funktionsfähigkeit der einheitlichen Zuständigkeit.

Auf der östlichen Außenseite der Umzäunungen der Privatgrundstücke, die gleichzeitig das Biotopgewässer von Hunden schützt, schließt gleichfalls der Verlauf des Amphibienleitsystems an

Das sich innerhalb der Aufkantung des Amphibiensystems mit der Zeit anhäufende organische Material sowie überwuchernde Sträucher und Kräuter müssen in Pflegeinterfallen entfernt werden.

Heikendorf, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -