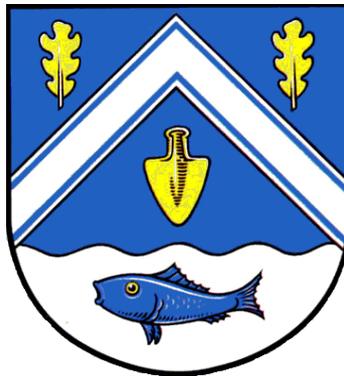


BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
GEMEINDE HEIKENDORF

FÜR DAS GEBIET

„ZWISCHEN HAFFKAMPER WEG UND WINKEL“



Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@jaenickeundblank.de
Internet: www.jaenickeundblank.de

ALSE GmbH
Landschaftsarchitektur
Dorfplatz 3, 24238 Selent
Tel. 04384-5974-12 / Fax -79
eMail: ALSEGmbH@t-online.de
Internet: www.alse.de

INHALTSÜBERSICHT

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen und Verfahren | 3 |
| 2.1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2.2. Verfahren | 3 |
| 3. Angaben zur Lage und zum Bestand | 4 |
| 3.1. Lage des Plangebietes | 4 |
| 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes | 5 |
| 4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen | 5 |
| 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 4.2. Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.3. Landschaftsplan | 7 |
| 4.4. Bebauungsplanung | 8 |
| 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen | 8 |
| 5. Planung | 8 |
| 5.1. Vorhabenplanung | 8 |
| 5.2. Ziele der Planung | 10 |
| 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung | 11 |
| 5.4. Alternativenprüfung | 11 |
| 6. Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan | 12 |
| 7. Umweltplanung | 12 |
| 8. Immissionsschutz | 13 |
| 9. Erschliessung | 14 |
| 10. Kosten | 14 |
| 11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise | 14 |
| 12. Umweltbericht (gesonderter Teil) | 15 |

1. **ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 neben der Entwicklung eines Wohngebietes eine Fläche für eine Kleingartenanlage im nördlichen Bereich des dortigen Plangebietes zu entwickeln, die in das Gesamtkonzept eingebunden werden soll.

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

Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel der Bereitstellung von zusätzlichen Kleingartenflächen bzw. Ersatzflächen ggf. auch unabhängig von einer kurz- bis mittelfristigen Umsiedlung der bestehenden Kleingartenanlage, um entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Planerischer Wille der Gemeinde bleibt eine Umnutzung der bestehenden Kleingartenanlage und eine bauliche Nachnutzung im Sinne einer Innenverdichtung.

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

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

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ geschaffen werden.

2. **RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6 (5) 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 2. Änderung des F-Planes wurde am 30.09.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst. Die 2. Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Gemeinde Heikendorf, dessen Aufstellung am 06.05.2015 beschlossen wurde.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, da die Erläuterung der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes schon in einer öffentlichen Versammlung zum Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 74 „Poggenbarg“ erfolgte.

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

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zur 2. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.05.2017 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

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 nordöstlich eines bestehenden Gewerbegebietes im unmittelbaren östlichen Anschluss an eine bestehende Waldfläche.



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

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 60/3, Flur 2, Gemarkung Neuheikendorf. Es umfasst eine derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich der Straßen Winkel, Wasserwaagen und südlich des Haffkamper Weges. 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke entlang des Haffkamper Weges,
- im Süden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch eine angrenzende Waldfläche sowie durch die Grundstücksflächen des angrenzenden Gewerbegebietes.



Lageplan des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des F-Planes hat eine Größe von ca. 2,90 ha. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 36,00 m über NN (Normal Null) im zentralen Bereich des Plangebietes. Hier ist eine deutliche Geländekuppe ausgebildet. Es fällt zu allen Seiten um bis zu ca. 7,50 m auf ca. 28,50 m über NN am nordöstlichen Rand des Plangebietes ab. Der Geltungsbereich weist dementsprechend eine bewegte Topografie auf.

Der Bereich des Plangeltungsbereiches soll durch die Gemeinde erworben werden.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein von Bäumen umstandenes Kleingewässer.

Im Norden des Gebietes grenzen der Haffkamper Weg sowie im Nordosten einzelne wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Planbereich an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die durch eine Biotopfläche von der Fläche des Plangeltungsbereiches abgegrenzt sind.

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, der die naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale berücksichtigen soll. 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 entsprechende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. (REP III, Ziffer 6.1, Z 2, S.35)



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.

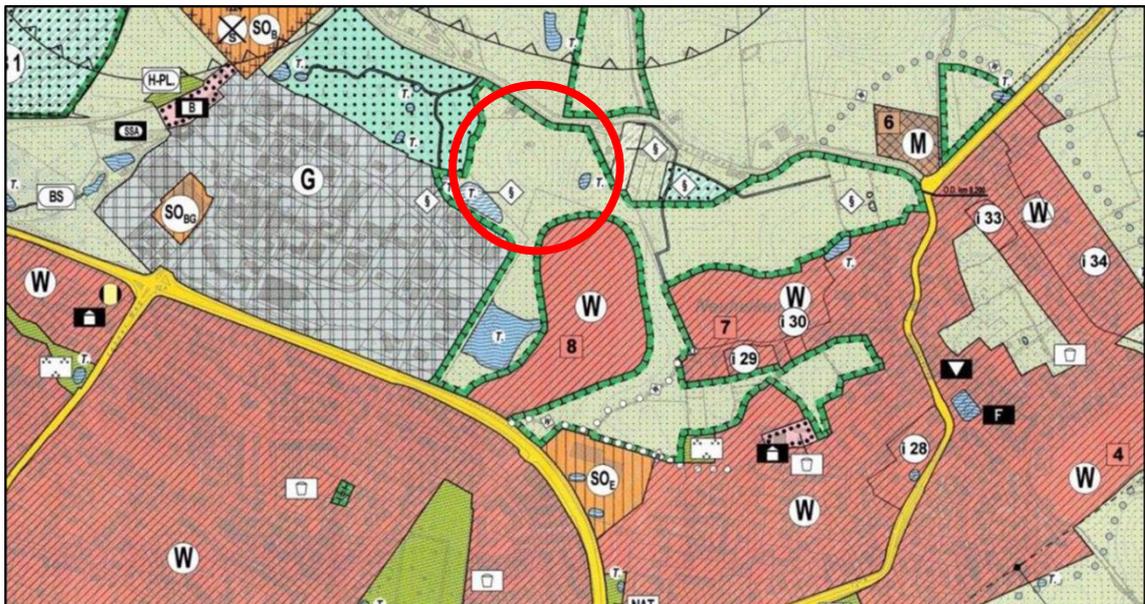
Mit der Entwicklung einer Kleingartenanlage in Zusammenhang mit den Planungen für ein neues Wohngebiet entsteht eine Fläche mit Naherholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld der geplanten Wohnbebauung.

Durch die Planung werden zudem die Voraussetzungen geschaffen eine innerörtliche, in integrierter Lage befindliche bestehende Kleingartenanlage einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen.

4.2. Flächennutzungsplan

Im F-Plan der Gemeinde ist die Fläche des Plangeltungsbereiches in der Grunddarstellung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd ist die Darstellung einer Maßnahmenfläche erfolgt, die sich, die Wohnbaufläche W-8 umschließend, nach Süden fortsetzt.

Für die Entwicklung der vorgesehenen Kleingartenanlage und des Waldkindergartens im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Durchführung einer F-Planänderung erforderlich. Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Maßnahmenfläche lässt die Entwicklung einer Kleingartenanlage in der vorgesehenen Größenordnung sowie einer Gemeinbedarfsfläche nicht zu.



Auszug aus dem geltenden F-Plan mit Darstellung des Planbereiches

Südlich des Plangeltungsbereiches ist die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt. Westlich des Plangebietes ist eine Fläche für Wald und südwestlich sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die übrigen, an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

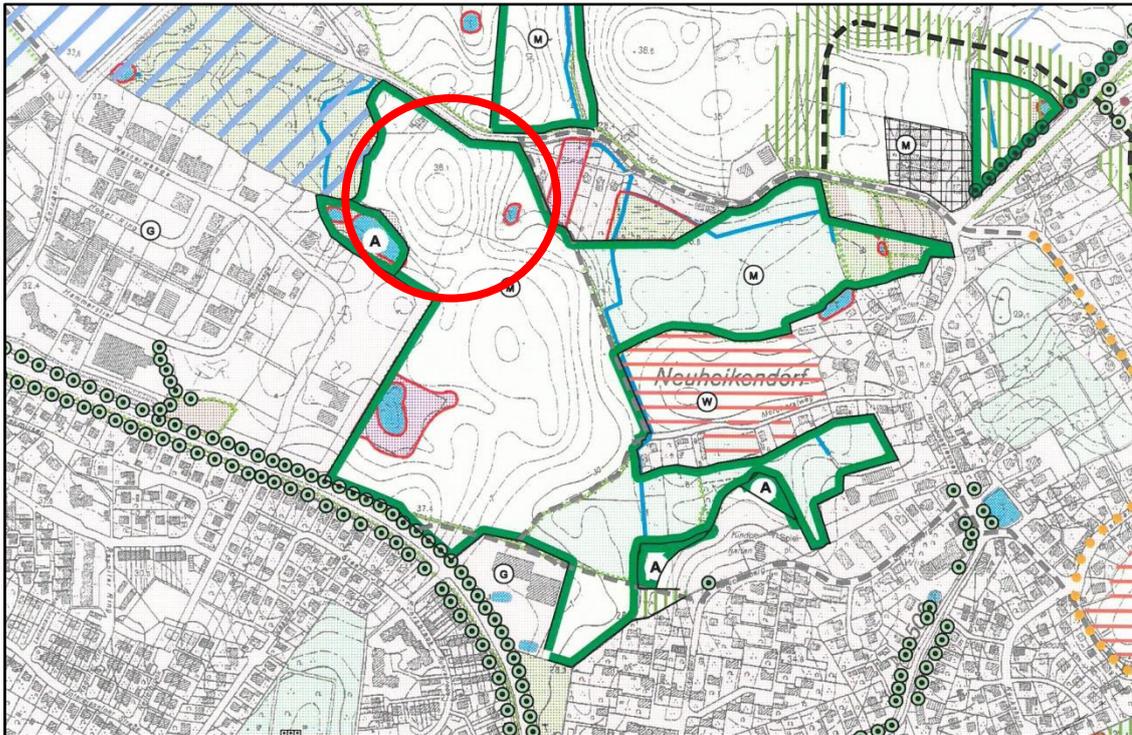
4.3. Landschaftsplan

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. Diese betreffen die Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des F-Planes.

Der L-Plan stellt das im F-Plan vorgesehene Wohngebiet nördlich des Tobringers (Fläche W-8) nicht dar. In seiner Konzeption ist noch die ursprüngliche Absicht der Gemeinde enthalten, die eine parallel zum Tobringer nach Norden verlaufende Grünverbindung vorsah.

Dementsprechend ist der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der nördlich angrenzenden Waldfläche und der Wohnbebauung entlang des Haffkamper Weges im östlichen Bereich in der Planungskarte des Landschaftsplanes als Maßnahmenfläche dargestellt.

In der Bestandskarte des L-Planes wird die Fläche insgesamt als Ackerbiotop dargestellt. Dieser wird aus landschaftsplanerischer Sicht eine geringe bis mittelwertige Bedeutung beigemessen.



Landschaftsplan (Planungskarte)

Um das Gebiet herum finden sich Knicks mit typischer Gehölzvegetation. Diese sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Diese Knicks werden durch die vorliegende Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

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

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor. Allerdings befindet sich zurzeit der B-Plan Nr. 74 der Gemeinde Heikendorf im Aufstellungsverfahren, der neben der Entwicklung einer Kleingartenfläche im nördlichen Bereich seines Geltungsbereiches die Entwicklung eines Wohngebietes südlich der geplanten Kleingartenanlage vorbereitet.

Südwestlich 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 hat in den letzten Jahren zwei Änderungen erfahren, die inhaltlich veränderte Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung getroffen haben.

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Vorhabenplanung

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes einer Wohnbebauung sowie der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage waren verschiedene Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das sind unter anderem das westlich angrenzende Gewerbegebiet, die geplante Erweiterung der im Süden gelegenen Nahversorgungseinrichtungen, die im Plangeltungsbereich befindlichen Biotop sowie die bewegte Topografie des Geländes.

Zielsetzungen für die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sind 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.

Zur konzeptionellen Entwicklung des Plangebietes ist zunächst die mögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie die innere Erschließung und Aufteilung der Flächen anhand einer Vorkonzeptskizze untersucht worden.

Die Wohnbauflächen umgebend sind Grün- / Maßnahmenflächen sowie am nördlichen Rand die Flächen für ein erforderliches Regenwasserrückhaltebecken und die geplante Kleingartenanlage flächig dargestellt worden, um deren Flächengrößen einschätzen zu können.

Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch der Konzeptionen für das Wohngebiet sowie der Kleingartenanlage.



Gestaltungsplan des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 74

Die Erschließung der geplanten Kleingartenanlage erfolgt vom Haffkamper Weg aus. Über die Zufahrt wird ebenfalls das geplante Gebäude für den Waldkindergarten erschlossen. Im Zufahrtsbereich ist eine Stellplatzanlage für ca. 20 Stellplätze vorgesehen, die auch durch den Waldkindergarten genutzt werden kann. Über die Zufahrt bei Bedarf anfahrbar ist ebenfalls das zentrale Gemeinschaftsgebäude der Kleingartenanlage.

Die Anlage der Kleingärten erfolgt ringförmig um dieses zentrale 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. 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 m² sind nach dem vorliegenden Konzept ca. 55 Kleingärten möglich. Das Konzept ist hinsichtlich der Aufteilung und der Größen der Kleingärten flexibel, so dass auch kleinere Gärten mit z.B. ca. 250 m² für ältere Menschen, die nicht mehr eine 400 m² große Gartenfläche bewirtschaften möchten, entstehen können. Die Gesamtanzahl der Gärten würde sich bei einer größeren Anzahl kleinerer Gärten dementsprechend erhöhen.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde Heikendorf auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage als Ersatzfläche sowie eines Gebäudes für den bestehenden Waldkindergarten zu schaffen.

Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel der Bereitstellung von zusätzlichen Kleingartenflächen bzw. Ersatzflächen ggf. auch unabhängig von einer kurz- bis mittelfristigen Umsiedlung der bestehenden Kleingartenanlage, um entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Planerischer Wille der Gemeinde bleibt eine Umnutzung der bestehenden Kleingartenanlage und eine bauliche Nachnutzung im Sinne einer Innenverdichtung.

Hierbei wird ein Konsens mit dem Kleingartenverein angestrebt. Die von dort erfolgten Hinweise und Wünsche werden soweit möglich bei der Planung beachtet und bilden die Ausgangslage für weitere Gespräche. Die Gemeinde sieht die geplante Ersatzfläche entgegen der Auffassung des Kleingartenvereins Heikendorf jedoch als grundsätzlich geeignet und die von dort angesprochenen Probleme als lösbar an.

Die Bedeutung der bestehenden Kleingartenanlage für das Mikroklima und die innere Durchgrünung des Gemeindegebietes sowie auch als wichtiges Angebot für die Freizeitgestaltung und Erholung wird seitens der Gemeinde nicht verkannt. Sie ist auf Grund ihrer allseits von Bebauung umgebenen Lage jedoch nicht Bestandteil eines „Grüngürtels“, der mit anderen Grünbereichen vernetzt ist. Die Bezeichnung „Oase“ ist für diese innerörtliche Grünfläche eher angemessen.

Die Gemeinde sieht unter Würdigung der Bedeutung der Kleingartenanlage jedoch auch das Potential der Fläche für eine innerörtliche, gut zu bestehenden Versorgungseinrichtungen gelegene Bebauung. Eine derartige Planung verfolgt und beachtet die städtebaulichen und landesplanerischen Ziele der Förderung der Innenverdichtung und der Schonung des Außenbereichs.

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

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- 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

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

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Ackerlandfläche sollen künftig eine Kleingartenanlage sowie ein Gebäude für den Waldkindergarten entstehen. Durch Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Berücksichtigung der ausgeprägten Topografie soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Bebauung durch Gebäude und Wegeflächen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wurde im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt. Die Beeinträchtigung wird sich auf Grund der geplanten Nutzung als Kleingartenanlage jedoch in Grenzen halten.

Es ist von Lärmimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auszugehen. Da es sich bei einer Kleingartenanlage nicht um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der TA-Lärm als ~~maßgebender Vorschrift~~ handelt -eine Dauerwohnnutzung in Kleingärten ist nicht zulässig- sind weitergehende Maßnahmen *auf Grundlage dieser Vorschrift* nicht erforderlich.

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) und werden am Tage in zwölf möglichen Kleingartenparzellen geringfügig überschritten. 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 werden die Schallimmissionen im Kleingartengebiet als nicht störend und hinnehmbar beurteilt. Der Erholungswert der Kleingartenanlage wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Weitergehende Aussagen zu diesem Aspekt können dem Kapitel 8, Immissionsschutz dieser Begründung entnommen werden.

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Haffkamper Weg kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering 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 zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Flächen für die Ausweisung von Dauerkleingärten als Ersatz für bestehende und ggf. aufzugebende Kleingartennutzungen ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes existieren zwei größere Kleingartenanlagen nördlich und südlich des Neuheikendorfer Weges. Nach Aussage der Begründung zum F-Plan sollen diese langfristig betrachtet zum Teil aufgegeben werden. Die Kleingartenanlage nördlich des Neuheikendorfer Weges ist als solche noch im F-Plan dargestellt, während die südlich gelegene Bestandsfläche als Wohnbaufläche dargestellt wird. Hieran südlich angrenzend ist eine neue Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen worden, die vermutlich als Ersatzfläche vorgesehen ist, zu der in der Begründung zum F-Plan jedoch keine weiteren Aussagen getroffen wurden.

Diese dargestellte Kleingartenfläche soll im Zuge der Planungen zur 3. Änderung des F-Planes einer gewerblichen Baufläche weichen, so dass sie als mögliche Ersatzfläche nicht mehr zur Verfügung stünde.

Mit der vorliegenden Planung wird eine geeignete Ersatzfläche in relativer räumlicher Nähe zu den bestehenden Kleingartennutzungen geschaffen. Mögliche Ersatzflächen an anderen Standorten sind auch im Rahmen der Aufstellung des F-Planes nicht in die Planung aufgenommen worden.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem Umweltbericht sowie dem zur verbindlichen Bauleitplanung erarbeiteten artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.

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.

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 Haffkamper Weg kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

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

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen von entsprechenden Gutachten neben den gewerblichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auch von dort ausgehende mögliche Geruchsemissionen untersucht.

Auf Grund der Nähe zu den westlich angrenzenden Gewerbegebieten ist mit von dort ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen zu rechnen. Da es sich bei einer Kleingartenanlage nicht um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der TA-Lärm als maßgebender Vorschrift 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 zwölf möglichen Kleingartenparzellen geringfügig überschritten wird. Die maximale Überschreitung beträgt 2 dB(A) und wird am südwestlichen Rand von vier Parzellen der ersten Baureihe erreicht. Ansonsten liegen die Beurteilungspegel zwischen 55 und 56 dB(A).

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.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen trifft das Gutachten die Aussage, dass die ermittelte Immissionssituation Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich der geplanten Wohnbebauung von maximal 7% der Jahrestunden zeigt. Die Immissionswerte der GIRL von 10% für Wohn- und

Mischgebiete werden daher sicher eingehalten zumal die Geruchsstundenhäufigkeit nach Norden und Osten weiter abnimmt.

Weitergehende Aussagen hierzu können der Begründung zum B-Plan Nr. 74 entnommen werden.

9. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Kleingartenanlage erfolgt vom Haffkamper Weg aus. Über die Zufahrt wird ebenfalls das geplante Gebäude für den Waldkindergarten erschlossen. Die weitere innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können der Begründung zum B-Plan Nr. 74 entnommen werden.

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 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.

Betreiber der **Stromversorgung** sowie des **Trinkwassernetzes** sind die Gemeindewerke Heikendorf. Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit **Löschwasser** gewährleistet werden. Die Lage der notwendigen Hydranten wird von den Gemeindewerken Heikendorf in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

Die Stadtwerke Kiel betreiben das **Gasnetz** im Bereich der geplanten Erschließung.

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

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes können der Begründung zum B-Plan Nr. 74 entnommen werden.

10. KOSTEN

Der Gemeinde Heikendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes Kosten im Rahmen der Planaufstellung.

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

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.

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

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.

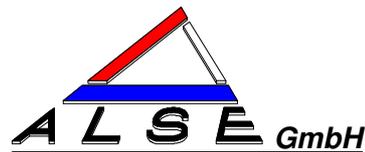
**Umweltprüfung mit Umweltbericht
als
Bestandteil der Begründung
zur**

**2. Änderung des
Flächennutzungsplans**

**der
Gemeinde Heikendorf
Kreis Plön**

Auftraggeber

Gemeinde Heikendorf



Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl
Landschaftsarchitekt BBN

Dorfplatz 3

24238 Selent

Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12

Fax: 0 43 84 / 59 74 – 17

Bearbeiter

M. Sc. Kristina Schulze-Böttcher
Dr.-Ing. Florian Liedl

Aufgestellt: 26.10.2015

Stand: 13.11.2015

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Einleitung..... | 3 |
| 1.1 | Anlass..... | 3 |
| 1.2 | Lage im Raum | 3 |
| 2 | Darstellung der Ziele des Umweltschutzes | 3 |
| 2.1 | Fachgesetze und Vorgaben..... | 3 |
| 2.2 | Fachpläne..... | 4 |
| 3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 4 |
| 3.1 | Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation | 4 |
| 3.2 | Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter | 5 |
| 3.3 | Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben | 8 |
| 4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 8 |
| 4.1 | Prognose bei Durchführung der Planung | 8 |
| 4.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 9 |
| 5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 11 |
| 6 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 11 |
| 6.1 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes | 11 |
| 6.2 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes..... | 12 |
| 7 | Monitoring..... | 12 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 12 |
| 9 | Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung..... | 12 |
| 10 | Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan | 13 |
| 11 | Eingriff – Ausgleich | 13 |

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön beabsichtigt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich südlich des Haffkamper Wegs und nordöstlich des Gewerbegebietes der Straßen *Wasserwaage/Im Winkel*.

Das Plangebiet ist im geltenden F- Plan (2007) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt und soll nun eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ ausgewiesen werden. Mittig im Norden des Geltungsbereichs wird außerdem ein Teilbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kindergarten aufgenommen. Die 2. Änderung des F-Plans schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für nördlich zu aktuell zwischen Neuheikendorf und Altheikendorf laufenden Flächenentwicklungen.

1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet schließt im Verbund mit einer parallel südlich angrenzend geplanten Wohnbebauung und dem südwestlich bestehenden Gewerbegebiet eine Lücke im bisher noch landwirtschaftlich genutzten Raum zwischen Neu- und Altheikendorf.

Die Fläche nördlich des Haffkamper Weges wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, westlich grenzt Wald an, im Südosten Grünland.



Abb.: Lage im Raum des Geltungsbereichs (Quelle: google maps, bearbeitet)

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ergibt sich gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem

Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet vorliegend in der Genauigkeit zur Ebene der F-Planung gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil und Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

2.2 Fachpläne

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landschaftsplan (2013)

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen aktuellen Landschaftsplan vom 04.05.2013 (Verf. ALSE /Dr. Liedl). Die Bestandskarte des Landschaftsplans weist das Plangebiet als Ackerfläche aus, das anteilig von Knicks begrenzt wird. Angrenzend an die Fläche befinden sich im Osten und Südwesten Kleingewässer, die nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope darstellen sowie im Nordwesten Wald..

In der Planungskarte sind für den jetzt überplanten Bereich „Maßnahmen für den Naturschutz, anteilig Ausgleich und Ökokonto“ vorgesehen. Insofern besteht hier bei einer Verwendung für Kleingärten und Kindergarten eine **Abweichung zur Aussage des Landschaftsplans**.

In der Bewertung der Analysekarte wird das Plangebiet als „wichtige siedlungsfreie Zäsur und Grünstruktur“ ausgewiesen.

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

Westlich: Kernzone des Biotopverbundsystems (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

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in einem Zwischenraum innerhalb zweier, sich aufeinander zu entwickelnder Ortsteile. Im Südwesten grenzt ein durch einen breiten Grüngürtel eingefasstes Gewerbegebiet an, im Nordosten Einzelhäuser entlang des *Haffkamper*

Weges. Im Zuge der weiteren Gesamtplanung soll auch die Fläche südlich des Plangebietes sowie nordöstlich der Verbrauchermärkte bebaut werden. Neben der Nutzung als Ackerfläche bestehen keine weiteren Vorbelastungen für das Plangebiet selbst.

Funktionszusammenhänge

Wichtig hinsichtlich Biotopverbundfunktion ist der im Verbund mit Gehölzsäumen und Wald das Gebiet teilweise einrahmende Knick. In diesen Grüngürtel sind auch die Kleingewässer eingebunden.

Besiedlung

Südwestlich des Geltungsbereiches grenzen ein Mischgebiet aus gewerblicher Nutzung und Wohnen an. Im Norden des Plangebietes befinden sich im Verlauf des *Haffkamper Weges* lediglich einige Einfamilienhäuser mit zugehörigen weitläufigen Gärten und Nebenanlagen. Im Süden soll im Zuge der baulichen Ergänzungen, anteilig im Zusammenhang mit den Verbrauchermärkten Wohnbebauung entstehen.

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 schwachwellig- kuppig. So liegt im Nordwesten des Plangebietes eine Geländekuppe bei 36 ü.NN mit deutlichem Gefälle Richtung zur Ostseite bis auf 29 m ü.NN und zur Südwestseite bis auf etwa 32 m ü.NN. Hier steht im südwestlichen Randbereich zum Gehölzsaum mit Gewässerbiotop bisweilen das Wasser auf der Ackerfläche.

Der Boden der Ackerfläche ist als ansandiger Lehmboden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) zu bezeichnen, in tiefer gelegenen Bereichen gibt es Tendenzen zu Niedermoorböden. Aufgrund vorliegender Ergebnisse der Baugrunduntersuchung für die südlich angrenzende Fläche (Geologenbüro T. Voß, Jan. 2015) wurde bis in eine Tiefe von 40 bis 120 cm unter Geländeoberkante teilweise umgelagerter Mutterboden festgestellt. Grundwasserstände in Form von Stauwasser über schlecht durchlässigem Geschiebelehm wurden für Tiefen zwischen 20 bis 150 cm unter Geländeoberkante verzeichnet. Dies könne sich nach Starkregenereignissen als Stauwasser bis an die Geländeoberkante in abflusslosen Senken ausbilden.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind durch Ackernutzung geprägt und haben eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Naturschutz. Es bestehen keine Hinweise auf seltene Bodenarten. Das im Plangebiet mäßig bewegte Relief sowie die geringe Versickerungsfähigkeit sollten im Zuge der Entwicklungskonzeption berücksichtigt werden.

3.2.2 Wasser

Grund- und Oberflächenwasser

Obwohl lediglich für den südlichen Geltungsbereich Angaben über den Grundwasser-Flurabstand derzeit vorliegen, ist generell von einem relativ oberflächennahen Grundwasser- oder genauer Schichtenwasserstand auszugehen. Dies betrifft etwas

geringer die höhere Kuppe, jedoch die Randlagen, insbesondere im Süden des Plangebietes.

Im Plangebiet liegen keine Stillgewässer, östlich grenzen ein Tümpel an, zwei weitere weiter südwestlich.

Hinsichtlich Grundwasserbildung und Trinkwasser bestehen keine planungsrelevanten Hinweise.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz. Die angrenzenden Kleingewässer sind als geschützte Biotope von ‚besonderer Bedeutung‘. Die Entwässerung der Fläche muss daher sorgfältig geplant werden und sollte nicht in die Biotope münden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Regelfall bei Geschiebelehm und Geschiebemergel nur bedingt möglich.

3.2.3 Klima, Luft

Das Plangebiet kann lokalklimatisch deutlich unterschieden werden. Im Umfeld des Hochwaldes im Nordwesten wirkt sich ein feucht- ausgeglichenes Waldklima randweise aus. In östlicher Richtung öffnet sich die im westlichen Teilbereich durch Gehölze geschützte Lage und unterliegt hier stärker einer Wind- und Sonnenexposition.

Bewertung

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität überwiegend günstig, rückwärtig geschützt und n südlich exponiert.

3.2.4 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Der größte Teil des Geltungsbereiches weist als landwirtschaftliche Nutzfläche kaum biologische Vielfalt auf und bietet nur wenigen Arten Lebensraum. Umso wertvoller sind jedoch die Kleingewässer in und nahe an der Fläche sowie die umgebende Knickstruktur als Übergang zum westlich angrenzenden Wald.

Die umgebenden Knicks und teilweise hoch aufgewachsenen Gehölzreihen setzen sich artenreich zusammen. Allerdings befindet sich im südwestlich, das Gewerbegebiet umsäumenden Gehölzgürtel eine breite Lücke, die eine Abweichung zur damaligen Planung aus 1998 darstellt.

Bedeutende Vegetationsstrukturen in der Umgebung sind neben dem Altwald im Nordwesten die angrenzenden Kleingewässer im Südwesten und im Osten. In den Kleingewässerbiotopen ist insbesondere im Randbereich zum Acker eine starke Eutrophierung erkennbar.

Hinsichtlich Flora sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet, außerhalb der Biotope keine besonderen Vorkommen festgestellt worden.

Für den parallel im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 74 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (GGV, ALSE GmbH, 2015): Vorkommen von Fledermausarten sind möglich, da sich in dem westlichen Hochwald bzw. Altwaldbestand sowie an Altbäumen in der Umgebung geeignete Quartiere und Verstecke befinden.

In den Gewässerbiotopen sind Amphibienvorkommen nachgewiesen worden.

Die das Plangebiet in weiten Teilen umgebenden Knicks und Gehölzbestände, Großbäume und der im Nordwesten angrenzende Laubwald bieten in Kombination mit Gewässerbiotopen einer Vielzahl an Vogelarten Lebensraum.

Im Plangebiet bestehen in Form des Kleingewässers und der Knicks nach §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 LNatSchG geschützte Biotope. Auch der Waldrand über 30 m Breite im Nordwesten ist gesetzlich geschützt.

Bewertung

Die Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umgebung, insbesondere die Knickstrukturen können im Verbund mit den Gewässerbiotopen als hochwertig eingestuft werden. Zudem ist ein Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten für das Plangebiet nachgewiesen worden. Die derzeitige Ackerfläche wird für bestimmte, daran angepasste Tierartenvorkommen entwertet, während andere Artenvorkommen in den vielfältigen Strukturen von Kleingärten neuen Lebensraum finden können.

3.2.5 Landschaftsbild

Durch seine Lage auf eine Kuppe, ist das Plangebiet insbesondere vom Wanderweg im Osten relativ gut einsehbar. An der Südwestseite ist von den Gewerbegrundstücken aufgrund des breit angelegten und hoch aufgewachsenen Gehölzsaums kein Einblick in das Plangebiet möglich. Lediglich an der Ecke im Südwesten des Plangebietes wurde ein Durchbruch in den Gehölzsaum gerodet. Von der Straße *Tobringer* ist die Fläche nur bedingt in der Ferne einsehbar und wird im Zuge der weiteren Planung des B-Plans Nr. 74 künftig von Wohnbebauung verdeckt. Von einzelnen Gebäuden im Norden, im Nordosten und im Südosten ergeben sich Einblicke in das angrenzende Plangebiet. Am Nordrand im Verlauf des *Haffkamper Weges* behindert ein gut ausgebildeter Knicksaum den freien Aus- bzw. Einblick.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig von außerhalb, von einzelnen Hausgrundstücken und vom Wanderweg erlebbar. Es ist generell von seinem Relief abwechslungsreich, weist in sich allerdings keine Gehölzstrukturen als Gliederungselemente auf. Die Aufenthaltsqualität der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist jedoch auf wenige Tage im Jahr beschränkt als mäßig zu beurteilen. Somit hat der Aspekt des Landschaftsbildes eine allgemeine Bedeutung für die nähere Umgebung.

3.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

In seiner relativ ebenen Lage in landschaftlich attraktiver Siedlungsumgebung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für eine Freizeitnutzung im Zusammenhang mit Kleingärten. Der umgebende Gehölzsaum und Wald dient dabei als Grüngliederung, Eingrünung und Blickschutz.

Etwa 20 m östlich des Plangebietes, am Rand der jetzigen Ackerfläche verläuft ein viel benutzter Wanderweg.

Bisherige, für umgebende Wohnbebauung nachteilige Auswirkungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft wie Gülleausbringung entfallen im Zuge des geplanten Nutzungswandels zukünftig.

Bewertung

Der Geltungsbereich hat gegenwärtig als Ackerfläche keine besondere Bedeutung für Erholungsnutzung.

3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung

Keine besondere Bedeutung

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Keine besonders erkennbaren

3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand über die geplante Entwicklung ein zwischen den Ortsteilen noch verbliebener Freiflächenanteil durch eine Mischung von Gartenlauben und Kleingärten geschlossen. Die hierbei nicht unbeträchtliche Überbauung und Anlage von Terrassen, Wegen und Zufahrten bedingt Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch. In Folge der Flächenversiegelungen wird insbesondere bei Starkregenverhältnissen der anfallende Umfang an zu bewältigendem Oberflächenwasser deutlich verstärkt und muss aufgrund der kuppigten Lage entsprechend bewältigt werden.

Durch den Erhalt der umgebenden Gehölze und des angrenzenden Waldes werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Fauna minimiert. Allerdings bewirkt ein Nutzungswandel von Ackerland zu gegliederten Kleingartenstrukturen mit kleinen Bauten, Terrassen etc. sowie einer Anlage eines Kindergartengebäudes am Nordrand doch einen erheblichen Wandel des Landschaftsbildes: Das Landschaftsbild wird künftig viel stärker strukturiert und durch Gartenparzellen gegliedert.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung der Flächennutzungsplanänderung unterschieden.

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Boden und Relief

In Folge der Flächennutzungsänderung werden anteilige Voll- oder Teilversiegelung des Bodens vorgenommen.

4.1.2 Wasserhaushalt

Die Voll- und Teilversiegelungen für Wohnbebauung mit Nebenanlagen wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die angrenzenden Kleingewässer wird vermutlich zunehmen. Durch die Nutzungsänderung wird jedoch der Eintrag von insbesondere Nährstoffen aus der Agrarproduktion in Oberflächengewässer wie auch Grundwasser reduziert.

4.1.3 Klima, Luft

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

4.1.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Da die das Plangebiet eingrenzenden Gehölze und Baumbestände erhalten bleiben, dienen sie auch weiterhin als Lebensstätte unterschiedlicher Tiere, insbesondere der Vogelarten. Die Umwandlung der bisherigen Landwirtschaftsfläche in Kleingärten bedeutet für Greifvögel und andere an offene Agrarflächen angepasste Arten hingegen eine Einschränkung der Jagdreviere, ebenso für Fledermäuse. Innerhalb der Kleingartenfläche können sich wiederum an Siedlungsumfeld angepasste Tierarten neu ansiedeln.

Eingriffe in naturnahe Kleingewässer werden nicht erfolgen, sodass Amphibien nicht direkt nachteilig betroffen sind. Bei Wanderbewegungen der Tiere außerhalb der Biotope kann es jedoch zu Beeinträchtigungen in Folge neuer Abzäunungen und Flächenparzellierungen kommen.

4.1.5 Landschaftsbild

Grundsätzlich erfolgt eine Veränderung einer bisher als Offenland zu bewertenden Distanzfläche zwischen unterschiedlichen Ortsteilen in parzellierte Kleingartenfläche und Kindergartengrundstück. Der geplante Kleingartenbereich mit Kindergarten bildet einen Übergang zu Einzelhäusern im Verlauf des *Haffkamper Weges*. Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch den Knick, der das Plangebiet im Norden begrenzt, vermindert wahrgenommen. Über Durch- und Eingrünung kann ein nachteiliger Effekt ebenfalls reduziert werden. Zudem werden sich die Kleingärten im Laufe der Jahre zu einer Art Parklandschaft auswachsen.

4.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Die Umwandlung der bisherigen Ackerfläche in einen durchgrünten mit unterschiedlichen Wegen und Grünflächen ausgestatteten Kleingartenbereich, der wiederum mit umgebenden Fußwegen sinnvoll vernetzt wird, verbessert die Möglichkeiten der Flächenzugänglichkeit und Bewegung für die Allgemeinheit. Auch der Wanderweg im Osten kann so mehr Attraktivität erhalten. Das Areal mit der neuen Kindertagesstätte bildet einen wesentlichen Nutzungsaspekt für das Gemeinwohl.

4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.1.8 Wechselwirkungen

keine besonderen Wechselwirkungen

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4.2.1 Boden und Relief

Die bekannten Umweltauswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auf

den Boden bleiben bestehen.

4.2.2 Wasserhaushalt

Die Versickerungsfähigkeit bleibt erhalten, wobei ein Eintrag von insbesondere Nährstoffen aus der Agrarproduktion in wasserführende Bodenschichten und angrenzende geschützte Kleingewässer anhält.

4.2.3 Klima, Luft

Der umgebende Kiefern- und Gehölzsaum bildet weiterhin das einzige Strukturelement hinsichtlich Lokalklima und Windschutz.

4.2.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Ein Großteil der Fläche verbleibt als relativ artenarme, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nur daran angepassten Tierarten als Lebensraum und Jagdrevier dient z.B. Fledermäusen und Greifvögel.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen am Rand des Geltungsbereiches bieten weiterhin Lebensraum für hier vorkommende Tierarten. Die angrenzenden Kleingewässer bleiben weiterhin in ihrer Funktion für unterschiedliche Tierarten wie Amphibien erhalten, werden jedoch weiterhin durch Nährstoff- und Spritzmitteleinträge aus der angrenzenden Ackerfläche beeinträchtigt. Ebenso erfolgt eine Ackernutzung bis an den unmittelbaren Waldrand im Nordwesten.

4.2.5 Landschaftsbild

Die Gesamtfläche bildet eine unbebaute Zäsur innerhalb der Siedlungsfläche unterschiedlicher Ortsteile. Es verbleibt weiterhin ein bedingter Einblick in die Ackerfläche vom Wanderweg sowie von einzelnen angrenzenden Grundstücken aus gesehen.

4.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Die Aufenthaltsqualität des Gebietes bleibt im Hinblick auf die Gesamtfläche mäßig und nur eingeschränkt über den Wanderweg im Verlauf am Ostrand gegeben. Für die Anwohner vereinzelter Gebäude im Norden besteht unverändert die bisherige Randlage zum Acker.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.2.8 Wechselwirkungen

keine besonderen Wechselwirkungen

5. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Boden und Relief

Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung durch Festsetzungen im B-Plan

5.2 Wasserhaushalt

Anlage von Regenrückhaltebecken, um die Entwässerung in die angrenzenden Kleingewässer zu verhindern

5.3 Klima, Luft

Erhalt des umgebenden Gehölzbestandes sowie Ergänzung breiter Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes

5.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Erhalt der umgebenden Knick- und Gehölzelemente und Ausweisung neuer naturnaher Strukturen, Schaffung umfangreicher Gehölzpflanzungen in breiten Grüngürteln.

5.5 Landschaftsbild

Vorgaben für eine Mindestdurchgrünung mit Laubbäumen im B-Plan

5.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Keine spezifischen Maßnahmen

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine spezifischen Maßnahmen

5.8 Wechselwirkungen

keine

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei einem Verzicht der Flächennutzungsplanänderung (sogen. „0-Lösung“) würden die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Fortführung der landwirtschaftlichen Flächennutzung andauern.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet

Die Fläche könnte theoretisch für eine anderweitige bauliche Flächennutzung

entwickelt werden, aber auch im Sinne der im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen für den Naturschutz oder für eine Walderweiterung.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Für die Entwicklung neuer Kleingartenflächen und der Anlage eines Kindergartens kommen gemäß aktuellem F-Plan wie auch Landschaftsplan in Heikendorf unterschiedliche Möglichkeiten in Betracht, so etwa im Zwischenraum zwischen östlichem Siedlungsrand und der Trasse der B 502 und für eine Kita mögliche Flächen im Innenbereich; allerdings müssten diese auch hierfür tatsächlich zur Verfügung stehen können.

7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Plans erfolgen können. Im vorliegenden Fall ist kein Monitoring für eines der Schutzgüter erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bisherige Flächennutzung als Ackerland, das nördlich und südwestlich von Knicks eingrenzt ist und im Nordwesten an einen Laubwald angrenzt, soll in seiner Nutzungsdarstellung für einer Kleingärten sowie einen Kindergarten geändert werden. Im Zuge der Nutzungsänderung erfährt die Fläche anteilig begrenzte Flächenversiegelungen. Durch die Umnutzung wird der Eintrag von Düngemitteln und Spritzmitteln in die angrenzenden Gewässer unterbleiben, kann jedoch auch weiterhin aus Kleingärten in das Grundwasser erfolgen. Das bestehende Landschaftsbild einer relativ überschaubaren Ackerfläche wandelt sich in Richtung einer mit Wegen, Kleingärten und kleinen Bauten vielfältig parzellierten Landschaft, die im Laufe der Zeit eine beträchtliche Durchgrünung mit Obstbäumen, Hecken usw. aufweisen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Flächennutzungsplanänderung weder geschützte Biotope beseitigt noch Habitatschutz geschützter Arten erheblich nachteilig betroffen.

9 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.

10 Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan

Wie bereits beschrieben, weicht die Planung von der Darstellung des Landschaftsplans vom 4.5.2013 (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 zu Neuheikendorf eine grüne Zäsur verbleiben soll 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 Abstandsstreifens zwischen östlichem Siedlungsrand und B 502 angedacht, jedoch nicht konkret verörtet.

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 wurde nördlich angrenzend gleich eine Kleingartenanlage sowie der Standort für einen neuen Kindergarten angeschlossen. Letztere Ergänzungen waren jedoch noch nicht durch den neuen F-Plan abgedeckt.

Unter landschaftsplanerisch-fachlichen Gesichtspunkten spricht nichts gegen die geänderte Sichtweise: Es befindet sich hier keine besondere Biotopverbundstruktur, die durch die geänderte Bebauung unterbunden würde. Auch sind an geschützten Biotopen außer als Eingrünung zu erhaltende Knicks keine wesentlichen geschützten Biotope oder Habitate geschützter Tierarten betroffen. Die Fläche weist keinen nennenswerten Artenreichtum auf.

Generell ist ein weitergehender sogen. Landschaftsverbrauch bisher noch nicht durch Bebauung beanspruchter Landschaft natürlich grundsätzlich kritisch zu sehen und die Frage der für aller Art Eingriffe im Gemeindegebiet verfügbarer Ausgleichsflächen stellt sich natürlich weiterhin, wenn das Potenzial hierfür reduziert wird. Allerdings ist die Ausprägung von neuer Kleingartenanlage auf bisherigem Ackerstandort nicht einem Flächenverbrauch für Siedlungsland in seiner Intensität gleichzusetzen. Vielmehr entsteht hier eine Art Parklandschaft, wenn die baulichen Ausmaße der Kleingartengebäude in Grenzen gehalten werden und die Gesamtanlage auch eine angemessene Grünstruktur außerhalb der Parzellierung erhält. Insgesamt verbleibt hier noch bedingt die bisherige Bewertung der Analysekarte des Landschaftsplans: das Plangebiet als „wichtige siedlungsfreie Zäsur und Grünstruktur“.

11 Eingriff- Ausgleich

Im Landschaftsplan der Gemeinde sind im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfangreiche Maßnahmenflächen dargestellt. Die genauere Abhandlung der Kompensation erfolgt auf der Ebene des B-Plans.

Heikendorf, den

.....
- Der Bürgermeister -