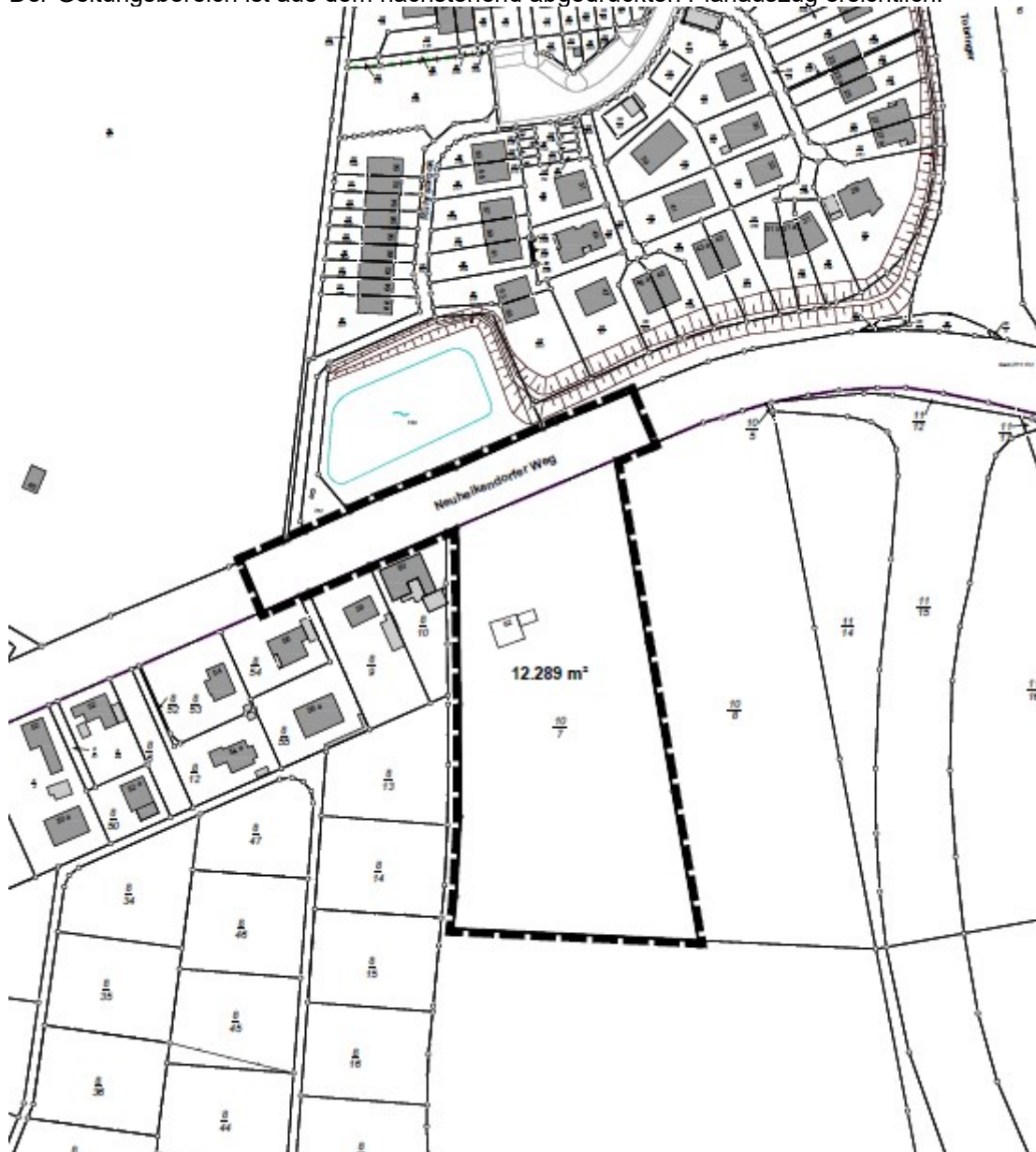


Bekanntmachung
der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des
Bebauungsplanes Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer
Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7, Flur 3" der Gemeinde Heikendorf
nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 06.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7, Flur 3" für den Bereich des Flurstückes 10/7, Flur 3, Gemarkung Altheikendorf, welches sich im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage südwestlich des Ortsteiles Neuheikendorf befindet aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachstehend abgedruckten Planauszug ersichtlich.



Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von Wohnbebauung auf der Fläche südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7, Flur 3 zu schaffen. Es sind fünf Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Die verfahrensleitenden Beschlüsse wurden von der Gemeindevertretung auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

Der vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Heikendorf in der Sitzung am 11.11.2024 gebilligte und zur Auslegung und Veröffentlichung beschlossene Entwurf der Planzeichnung (Teil A) und der Entwurf der textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7,

Flur 3“ und der durch den Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf der Begründung dazu können vom

14. Januar 2025 bis einschließlich 14. Februar 2025

im Internet unter der Adresse www.amt-schrevenborn.de/Gemeinden/Heikendorf/Bauleitplanung „Bauleitplanverfahren Gemeinde Heikendorf“ eingesehen werden und sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Der Digitale Atlas Nord ist das zentrale Landesportal des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB, erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.

Darüber hinaus liegen die genannten Unterlagen vom 14. Januar 2025 bis einschließlich 14. Februar 2025 in der Amtsverwaltung Schrevenborn in 24226 Heikendorf, Dorfplatz 2, Zimmer 2.19 während der Dienststunden

Montags von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

öffentlich aus. Termine außerhalb der genannten Zeiten können auch unter der Telefonnummer 0431/2409-321 vereinbart werden.

An der Planung wurden auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahme sowie der Fortentwicklung der Planung Änderungen vorgenommen. Diese werden nachfolgend zusammenfassend erläutert.

- Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes bislang als Biotop zu erhaltende Knick wird entwidmet und die Bepflanzung als zu erhaltend festgesetzt.
- In die private Erschließungsfläche wurde eine vergrößerte Wendeanlage aufgenommen.
- Am südlichen Rand des Plangebietes wird anstelle eines Knicks nunmehr eine knickähnliche Heckenpflanzung vorgesehen.

In die Begründung wurden insgesamt ergänzende Erläuterungen hinsichtlich der o.g. Punkte sowie der durch die Behörden erfolgten Hinweise aufgenommen.

Mit dem Entwurf (Planzeichnung und Begründung) des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7, Flur 3“ der Gemeinde Heikendorf sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und sonstige Unterlagen verfügbar:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
- Grünordnungsplan -Bestand-
- Artenschutzbericht
- Orientierende Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung
- Einmessung (Bestand)
- Konzeptskizzen

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen werden ebenfalls im Internet veröffentlicht.

Dem **Umweltbericht** sind folgende Arten umweltbezogener Informationen zu entnehmen:

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.

- o Bei den Auswirkungen auf Umweltbelange werden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Geländere relief, Boden, Wasser / Grundwasser, Landschaft, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Luft, Klima, Biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energie sowie Wechselwirkungen/ Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern betrachtet.

Die konkreten Bewertungen und wesentlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter im Plangebiet können dem Umweltbericht unter Kapitel 2 entnommen werden und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Tiere und Pflanzen:

In den Knicks, Hecken und Bäumen finden sich sicherlich diverse Vogelarten und die alten nischenreichen Bäume werden vermutlich von Höhlenbrütern angenommen.

Nischenreiche sowie Höhlen und Spalten aufweisende alte Bäume wie die abgängigen Pappeln sind für Fledermäuse und auf Höhlen angewiesene Vögel wie Spechtarten (Bunt-, Grünspecht und Mittelspecht), Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper, Kleiber und Meisen wertvoll.

Die Fledermausbegehungen mit dem Detektor zeigten ein überwiegend an die Knickstrukturen gebundenes Auftreten der Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus. Darüber hinaus gab es vereinzelte Kontakte der Arten Rauhauffledermaus, Braunes Langohr sowie Überflüge des Großen Abendseglers. Jagdaktivitäten der Arten Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus konnten ebenfalls dokumentiert werden.

Im Planungsgebiet befinden sich artenschutzrechtlich bedeutende Jagdgebiete von Fledermäusen.

Nach allen aktuell vorliegenden Erkenntnissen zur rezenten Verbreitung der Haselmaus ist es weitgehend auszuschließen, dass die Art heute noch im Planungsraum vorkommt.

- Geländere relief, Boden, Wasser / Grundwasser:

Das Gelände fällt vom Neuheikendorfer Weg in südliche und südöstliche Richtung ab. Weiterhin gibt es zwei Senken. Stau- und Schichtenwasserstände können oberhalb der bindigen Bodenschichten insbesondere nach intensiven Niederschlägen im Gebiet auftreten.

- Landschaft:

Das Umfeld des überplanten Geländes ist durch die Ortsrandlage, durch den vorbeiführenden Neuheikendorfer Weg sowie die nahe und daher fast ständig präsente Bundesstraße 502 geprägt. Die freie Landschaft ist durch die neue B 502 abgetrennt, so dass das betroffene Grundstück auch wegen des ursprünglich dort vorhandenen Gebäudes eher dem Siedlungsraum zuzuordnen ist.

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:

Auf benachbarten Siedlungsgrundstücken finden sich Wohnhäuser. Westlich und südwestlich grenzt eine Kleingartenfläche an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Neuheikendorfer Weges finden sich hinter einem schützenden Wall weitere Wohngrundstücke sowie westlich daran anschließend ein Regenwasserrückhaltebecken.

Der relativ stark befahrene Neuheikendorfer Weg wird von einem südlich liegenden Fuß- und Radweg begleitet.

- Luft:

Im betrachteten Raum sind Luftbelastungen, abgesehen von den verkehrsbedingten Immissionen und von aus der Landwirtschaft resultierenden Gerüchen, nicht zu verzeichnen.

- Klima:

Das Klima im Heikendorfer Raum wird u. a. durch die Nähe zur Ostsee bestimmt.

- Biologische Vielfalt:

Für eine hohe biologische Vielfalt im betrachteten Raum fehlen die dafür notwendigen arten- und strukturreichen Biotopstrukturen. Im Vergleich mit einem strukturlosen Acker jedoch weist das Plangebiet mit seinem Baum-, Knick- und Heckenbestand eine erhöhte biologische Vielfalt auf.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

In der Nähe des PG existieren weder vorhandene oder geplante Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie noch Europäische Vogelschutzgebiete.

- Kulturgüter, sonstige Sachgüter:

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht kommen im Plangebungsbereich soweit bekannt nicht vor.

Sachgütern sind die Wohn- und sonstigen Gebäude auf angrenzenden privaten Grundstücken zu nennen.

- Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern:

Abgesehen von verkehrsbedingten Immissionen entlang der südlich verlaufenden und stark befahrenen B 502 sowie des Neuheikendorfer Weges sind keine weiteren Vorbelastungen bekannt.

- Nutzung erneuerbarer Energie:

Aktuell spielt im PG die Nutzung von Energien aus regenerativen Quellen keine Rolle.

- Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen:

Wechselwirkungen bestehen zwischen den naturnahen Baum-, Knick- und Heckenstrukturen und der nicht mehr genutzten Grünlandfläche des Plangebietes mit seinem unversiegelten überwiegend ursprünglichen humosen Boden.

Die Grünstrukturen beherbergen vermutlich diverse an Gehölzen angepasste Tierarten. Von dem unversiegelten Boden und dem Grünbestand profitieren viele Tierarten.

Der im Plangebiet noch vorhandene ausgesprochen wertvolle humose Ober- oder Mutterboden übernimmt Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizontes, der Boden dient den Pflanzenarten, Bäumen und Sträuchern als Lebensraum und das Regenwasser wird vom Boden gefiltert und gespeichert. Der unversiegelte Boden lässt eine Grundwasserneubildung zu.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens (Ausgangssituation) lässt sich dem vorliegenden Artenschutzbericht entnehmen.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB liegen vor und werden ebenfalls im Internet veröffentlicht.

- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.06.2024 zur Knickneuanlage an der südlichen Plangebietsgrenze, zu den vorhandenen Knicks, zur Entwidmung, zum Ausgleich und zu den Einzelbaumpfanzungen.
- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 28.06.2024 zum Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Kreis Plön, fachbehördliche Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 28.06.2024 zu Altlasten, zur Funktionsfähigkeit des Bodens, zur Bodenverdichtung und zur Entsorgung des Bodenmaterials.
- BUND Ortsgruppe Heikendorf/Mönkeberg vom 14.06.2024 zur „Grüneinfassung“, zur Flächenversiegelung, zu den bestehenden Bäumen und Sträuchern und zur Knickneuanlage.

Ferner wird in dem genannten Zeitraum die durch den Bau- und Umweltausschuss am 11.11.2024 beschlossene Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Internet veröffentlicht.

Weiterhin kann als umweltbezogene Unterlage der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf in der Amtsverwaltung Schrevenborn, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf, Zimmer 2.19 eingesehen werden (extra Ordner).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die im Bebauungsplanentwurf verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften und DIN-Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung), können ebenfalls eingesehen werden.

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen: Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Sie sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@amt-schrevenborn.de oder an anja.boettcher@amt-schrevenborn.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder während der Dienststunden oder nach telefonischer Terminvereinbarung zur Niederschrift abgegeben werden. Kindern und Jugendlichen ist gleichermaßen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen anzubringen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg / Eckbereich Zubringer Heikendorf Nord, Gemarkung Altheikendorf, Flurstück 10/7, Flur 3" gemäß § 4a Absatz 5 Satz 1 BauGB unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten“ bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO), das mit ausliegt.

Die Termine für die Einstellung ins Internet sowie für die öffentliche Auslegung werden hiermit bekanntgemacht.

Heikendorf, den 26.11.2024
Amt Schrevenborn
Die Amtsdirektorin
im Auftrag
gez. Böttcher