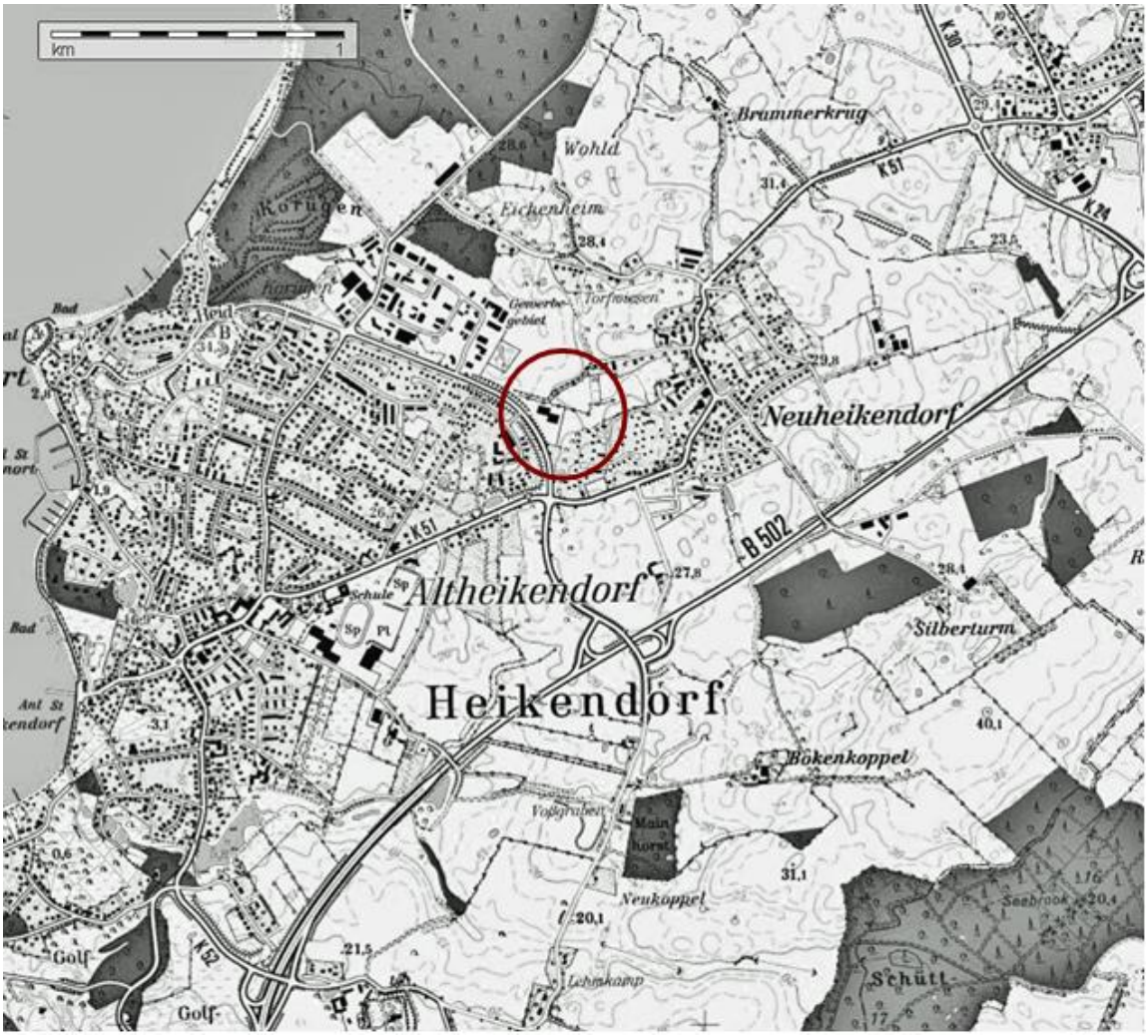

Übersichtsplan ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 für den Bebauungsplan Nr. 67b der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

Für den Bereich der nordwestlich an die Stückenbergsiedlung angrenzenden Grundstücke, nordöstlich der Straße 'Tobringer' und östlich der Verbrauchermärkte, Flurstücke 38/6, 37/91, 78/5, 78/6, 37/88, 37/90, 64/1 und weitere sowie ein Teil des Flurstückes 79/149, welches an die Straße 'Stückenberg' angrenzt, Flur 2, Gemarkung Altheikendorf

---

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431-6646990 - Fax: 0431-66469929 - Mail: info@b2k-architekten.de

ALSE Planungsgesellschaft
Dorfplatz 3 - 24238 Selent - Fon 04384-59740 - Fax 04384-597417 – Mail: alsegmbh@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3

2. Verfahrensablauf 3

3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 67b der Gemeinde Heikendorf 4

4. Berücksichtigung der Umweltbelange 4

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 6

6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung 17

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB:
Nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat am 24.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.01.2014 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2014 bis zum 21.03.2014 durchgeführt.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2014 gab es innerhalb der Gemeinde Überlegungen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 zu teilen. Die Teilung wird damit begründet, dass die Planung sich auf zwei Vorhabenträger bezieht, die in räumlich abgrenzbaren Bereichen zwei unterschiedliche Vorhaben entwickeln wollen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 ist eine Erweiterung der Verbrauchermärkte 'Edeka' und 'Aldi' vorgesehen, während im östlichen Bereich ein Wohngebiet geschaffen werden soll.

Die Teilung führte zu dem Ergebnis, dass für den Standort der Verbrauchermärkte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67a und für das Wohngebiet der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 67b aufgestellt wird.
Eine weitere Änderung besteht darin, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67b im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 nach Norden hin vergrößert wurde.

Die Gemeinde hat am 06.05.2015 erneute Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 67a und 67b gefasst. Damit wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 vom 24.04.2013 aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67b umfasst den Bereich der nordwestlich an die Stückenbergsiedlung angrenzenden Grundstücke, nordöstlich der Straße 'Tobringer' und östlich der Verbrauchermärkte, Flurstücke 38/6, 37/91, 78/5, 78/6, 37/88, 37/90, 64/1 und weitere sowie ein Teil des Flurstückes 79/149, welches an die Straße 'Stückenberg' angrenzt, Flur 2, Gemarkung Altheikendorf. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67b wurde am 06.07.2015 öffentlich bekanntgemacht.
Aufgrund einer weiteren Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde der Ausstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 67b noch einmal geändert. Im Osten wurde der Geltungsbereich um einen Teil des Flurstückes 79/149, welches an die Straße 'Stückenberg' angrenzt, erweitert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2016 gefasst und am 05.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67b erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 67b nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.07.2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2015 bis zum 30.11.2015.
Am 11.04.2016 wurde durch die Gemeindevertretung Heikendorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67b gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 13.07.2016 bis 15.08.2016 abzugeben.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.70.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 17.08.2016 abzugeben.
In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 05.04.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2017 den Bebauungsplan Nr. 67b als Satzung beschlossen.

3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 67b der Gemeinde Heikendorf

In der Gemeinde Heikendorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum und hierbei insbesondere nach Einfamilienhaus-Grundstücken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67b liegt in einem Bereich der Ortslage, in dem kurz- bis mittelfristig mehrere Wohngebiete entstehen werden. Der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 67b überplant werden soll, gehört zu dem Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes, der von der Gemeinde in den nächsten Jahren entwickelt werden wird.

Ziel der Planung ist, die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) zu entwickeln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67b können insgesamt ca. 27 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, mit dem Bebauungsplan Nr. 67b das Baulandpotential in diesem Bereich des Ortsteiles weiterhin zu erhöhen, um der starken Nachfrage zu begegnen. Dabei wird vor allem die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung berücksichtigt, allerdings soll im südlichen Bereich auch die Möglichkeit gegeben, werden in verträglichem Maße Geschosswohnungsbau unterzubringen, um z.B. barrierefreien Wohnraum zu schaffen.
Das Gebiet wird von Süden von der Straße 'Tobringer' aus erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist eine Straße mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' geplant, die als Mischverkehrsfläche ausgeführt wird und im nördlichen Bereich in einer Wendeanlage endet.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Boden und Relief
Durch den Bau der Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden hohe Anteile des Bodens voll- oder teilversiegelt.

Für den Bau der Verkehrserschließung sowie der Gebäudestandorte erfolgt durch Einpassung in die Geländesituation und unter Berücksichtigung der Wegeverlegung und Lärmschutzwallanlage nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

Wasserhaushalt
Die Voll- und Teilversiegelungen für die Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Zufahrten wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus.
Die Einleitung von Oberflächenwasser in den bestehenden Graben am Ostrand wird vermutlich zunehmen. Daher wird diesem vorgelagert ein Regenrückhaltebecken entstehen. Die Feuchtgrünlandsenke im Nordwesten wird durch die Siedlungsentwicklung betroffen.

Klima, Luft
Durch die Bebauung wird sich das Lokalklima in wärmere, windgeschützte Bereiche sowie schattigere Bereiche rückwärtig von Bebauung oder Gehölzbestand differenzieren. Die Luftfeuchte wird sich aufgrund des höheren Versieglungsanteils verringern. Im Westteil des nördlichen Wohngebietes wird der höhere Baumbestand der entwidmeten Randknicks eine gewisse Verschattung weiterhin bewirken.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt
Die Beseitigung von naturnahen Gehölzabschnitten und Baumbestand für die Neuanlage einer zweiten Zufahrt weiter südlich reduziert Lebensstätten unterschiedlicher, hier vorkommender Tiere. Da die entwidmeten Knicks als Gehölzreihe erhalten bleiben, führt lediglich die direkte Nähe zur Wohnbebauung zur Beeinträchtigung der hier lebenden Tiere. Zusätzlich wird auch der Nordrand von einer neuen Gehölzpflanzung begrenzt werden. Die Umwandlung der bisherigen Landwirtschafts- und Grünlandflächen in Siedlungsland bedeutet für möglicherweise in angrenzenden Gehölzstreifen ihre Verstecke habende Tierarten eine Einschränkung auch hinsichtlich ihrer Jagdreviere.
Innerhalb der neuen Siedlungsfläche können sich wiederum an Siedlungsumfeld und Hausgärten angepasste Tierarten neu ansiedeln.

Landschaftsbild
Die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand, die Überbauung der noch verbliebenen Ackerfläche und des Grünlandes verändern das Landschaftsbild für die die Fußwege nutzende Anwohner und für die im Osten bestehenden Siedlungsteile.
Das Siedlungsgebiet der beiden noch räumlich in geringem Ausmaß getrennt liegenden Ortsteile von Neu- und Altheikendorf wird geschlossen. Durch die Steuerung der Ausmaße, Gebäudehöhe und Ausformungen neu zulässiger Gebäude sowie Eingrünung und der deutlichen Grünzäsur zu den Fachmärkten (Darstellung als Maßnahme im Rahmen B-Plan Nr. 67a) können nachteilige Effekte reduziert werden.

Mensch, menschliche Gesundheit
Die Umwandlung des bisherigen Grünlandes sowie der südlichen Ackerfläche in einen Siedlungsbereich ermöglicht einerseits die Flächenzugänglichkeit für die Allgemeinheit, entwertet andererseits deren bisherige Freiflächenfunktion. Um die nachteilig empfundene Veränderung wie beispielsweise Verschattung für die Anwohner der östlich angrenzenden Grundstücke zu minimieren, wurde die zulässige Gebäudehöhe auf 8,00, bzw. 8,50m beschränkt.
Die Verlegung des Ost-West querenden Fußweges nördlich des Knicks bedingt eine verbesserte landschaftliche Qualität wie auch Sicherheit für Fußgänger gegenüber hier angrenzend auf der Lieferzone rangierenden Fahrzeugen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
keine besonderen Auswirkungen

Wechselwirkungen
keine besonderen Wechselwirkungen

Zusammenfassung
Das Plangebiet verläuft als Zwischenraum zwischen zwei Ortsteilen der Gemeinde bzw. zwischen einem Bereich mit Verbrauchermärkten einerseits und Siedlungsland im Osten andererseits. Die bisherige Flächennutzung als durch Knicks umsäumtes Grünland im Norden, Ackerland weiter südlich und letztlich einer Gehölzgruppe ganz im Süden soll einer Wohnbebauung mit 27 Einzelhäusern weichen. Innerhalb der betroffenen Fläche werden weder geschützte Biotope beseitigt noch Habitate geschützter Arten erheblich nachteilig betroffen. Für das Regenwassermanagement wird im Plangebiet im Nordosten ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken angelegt. Zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen aus dem südwestlich angrenzenden Komplex der Verbrauchermärkte erfolgt hier im Rahmen dieses B-Plans die Errichtung einer Lärmschutzwand. Zudem wird in diesem Abschnitt der bestehende Fußweg auf die Nordseite des vorhandenen Knicks (dieser wird in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 67a entwidmet zu einer Gehölzreihe ohne Knickschutz und Pflegeerfordernis nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG) verlegt, um hier für Fußgänger eine weniger konfliktträchtige und wenig attraktive Passage im Verlauf der rückwärtigen Ladezone der Verbrauchermärkte zu umgehen. Mit einer Verschwenkung um alte Eichen endet der Fußweg an seiner Westseite bzw. mündet hier in weiter führende Wegebeziehungen ein. Innerhalb des Plangebietes erfolgen Vorgaben u.a. zur Pflanzung von zumindest 7 neuen Bäumen im Verlauf der Straßenerschließung, einer Gehölzpflanzung am Nordrand des Plangebietes sowie von Heckenstrukturen als Abgrenzung zu dem verlegten Fußweg. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende sowie der mittig im Plangebiet entlang des Gehwegs verlaufende Knick werden aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung entwidment, bleiben jedoch als Gehölzreihe weiterhin erhalten und werden entsprechend ausgeglichen. Der erforderliche ermittelte Ausgleich wird extern des Plangebietes innerhalb der Gemeindefläche von Heikendorf durch Aufwertung einer bisherigen Landwirtschaftsfläche zu einem naturgeprägten Biotoptyp dargestellt.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgebracht. In der Planung sind alle vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen[1].

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. <u>Abwasserzweckverband ‚Ostufer Kieler Förde'</u>

[1] Die relevanten Stellungnahmen als Zusammenfassung, Ziffern gemäß lfd. Nr. der Einwender, Kursiv die Abwägungsempfehlung. Darüber hinaus lagen weitere Stellungnahmen vor, die jedoch als Fehlanzeige (keine Anregungen und Hinweise) zu werten war.

a) Wegen des engen Zusammenhanges der Bebauungspläne 67a und b halte ich es für erforderlich, die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung beider Plangeltungsbereiche in einem gemeinsamen Konzept zu lösen

Es wurde ein gemeinsames Entwässerungskonzept für beide Plangebiete erstellt. Die Beseitigung des Regenwassers wird in beiden Plangebieten getrennt erfolgen. In jedem der beiden Plangebiete wird jeweils ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird hingegen über eine gemeinsame Leitung erfolgen.

b) Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um ein technisches Bauwerk handelt, bitten wir zu prüfen, ob eine intensive Bepflanzung an der Ostseite in unmittelbarer Nähe des Beckens erforderlich ist.

In der weiteren Planung wird berücksichtigt werden, dass das geplante Regenrückhaltebecken nicht mit Gehölzen eingefasst wird.

7. <u>Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. – Ortsgruppe Heikendorf</u>

a) Es wird die Auffassung vertreten, dass auf der Fläche grundsätzlich keine Bebauung stattfinden sollte, sondern die Pferdeweide erhalten bleiben bzw. als Ausgleichsfläche für weitere Bebauung in Heikendorf dienen könnte.

Die Gemeinde strebt an, im Plangebiet Wohnraum zu schaffen. Die Pferdeweide liegt in einem Bereich, der in der gemeindlichen Planung für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist.

b) Bei einer Bebauung Im Bereich des Flutrasens wären enorme Bodenveränderungen erforderlich, um Baugrund zu schaffen.

Es wurde zwischenzeitlich eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass im Bereich des Flutrasens (Senke) bis zu einer Tiefe von 3,80 m Sandböden anstehen. Unterhalb der Sandböden steht Geschiebemergel an. Die anstehenden Sandböden sind als Baugrund geeignet.

c) Die Positionierung des im Vorentwurf geplanten Regenrückhaltebeckens wirft bei uns Fragen auf bezüglich des östlich gelegenen Teichs (Ausgleichsmaßnahme Torfwiesenau). Dieser wurde doch wohl ursprünglich im Zusammenhang mit der angrenzenden freien Fläche der Pferdeweide gesehen.

Es ist nicht erkennbar, inwiefern der Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens negative Auswirkungen auf den Teich haben sollte, der auf der östlich angrenzenden Fläche liegt. Die Anlage des Teiches war eine Ausgleichsmaßnahme, die von den Eigentümern des Baugrundstücks 'Torfwiesenau' durchgeführt wurde.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Pferdeweide nur eine geringe Bedeutung als Sommerlebensraum für Amphibien hat. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, kann ausgeschlossen werden.

d) Das größte Problem ist aber aus unserer Sicht der Umgang mit den Knicks. Darin wachsen u. A. mehrere gesunde, alte Eichen, eine besonders gut gewachsene in der südöstlichen Ecke zum Weg hin. Wie soll eine fachgerechte Knickpflege (auf den Stock setzen) geregelt werden?

Es wird darauf hingewiesen, dass Knicks, die innerhalb eines Baugebietes liegen, in der Regel Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, wenn sie auf den Baugrundstücken liegen. Die Beeinträchtigungen bzw. Funktionsverluste müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf richtet sich nach den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 13.06.2013.

e) Im Vorentwurf ist ein Lärmschutzwall mit parallelem Weg eingezeichnet. Die zu erhaltenen Bäume und der Knick finden sich in der Planzeichnung nicht wieder! Auch wenn die Bäume dort stehenbleiben sollen, dürfen sie nicht mit dem Boden des Lärmschutzwalls belastet werden.

Es ist nicht vorgesehen, die Stämme der Bäume mit Boden anzuschütten. Es ist vielmehr geplant, eine Lärmschutzwand an der Südseite des Knicks zu errichten. Da die Errichtung der Lärmschutzwand zu einer Beeinträchtigung des Knicks führt, ist ein Ausgleich erforderlich.

18. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Technischer Umweltschutz

a) Zur Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens auf Grundlage der TA Lärm erforderlich.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass zwischenzeitlich zwei schalltechnische Untersuchungen durchgeführt wurden. Die erste Untersuchung bezieht sich auf den Verkehrslärm, der von dem Verkehr auf der Straße ‚Tobringer' ausgeht, während sich die zweite Untersuchung auf den Gewerbelärm bezieht, der durch den Betrieb auf dem Betriebsgelände der beiden Verbrauchermärkte zukünftig entstehen würde. Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen werden in der Planung berücksichtigt werden.

20. Landeshauptstadt Kiel

a) Der Umgang mit dem gemeinsam beschlossenen ‚Freiräumlichen Leitbild Kiel und Umland' wird in den vorliegenden Planungen nicht deutlich. In diesem wird die vorgesehene Fläche als Querverbindung dargestellt. Ferner dient die für die zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Fläche als ein wichtiger Biotopverbund und die vorhandenen Knicks haben eine hohe Bedeutung für den Naturschutz.

Das ‚Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland' wurde im Jahr 2007 von einem Arbeitskreis erarbeitet. Damals war die bauliche Entwicklung nicht vollständig abzusehen. Die Gemeinde hat seinerzeit an dem ‚Freiräumlichen Leitbild Kiel und Umland' mitgearbeitet. Die Aussagen des Leitbildes, die sich auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf beziehen, unterliegen der Eigenverantwortung der Gemeinde. Die Gemeinde kann in der Ausübung ihrer Planungshoheit von dem Leitbild abweichen.

Die Einschätzung, dass die Ackerfläche und die Pferdeweide eine wichtige Aufgabe für den Biotopverbund haben, kann nicht nachvollzogen werden, da nicht erkennbar ist, welche bedeutenden Biotop- und Landschaftsbereiche durch diese Flächen verbunden werden sollten.

Ferner ist der Gemeinde bekannt, dass Knicks grundsätzlich eine hohe Bedeutung für den Naturschutz haben. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Eingriffe in Knickbestände durch die Neuanlage von Knicks ausgeglichen werden können. Die Gemeinde strebt in der vorliegenden Planung an, dass die Gehölzbestände der beiden Knicks weitestgehend erhalten werden. Die Funktionsverluste sollen durch die Neuanlage von Knicks ausgeglichen werden.

22. Kreis Plön – Kreisplanung

a) Es gilt, die grundsätzliche Eignung aller Teile des Planungsgebietes für eine Bebauung unter dem Gesichtspunkt der Gefährdung durch Hochwasser zu prüfen. Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser stammt nicht nur aus dem Planbereich selbst, sondern auch von den angrenzenden höherliegenden Bereichen.

Es ist zutreffend, dass sich in der im Norden des Plangebietes gelegene Pferdewiese eine Senke befindet, die in der Topographie den tiefsten Punkt darstellt, so dass das Oberflächenwasser von den südlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen dorthin abfließt. Aus diesem Grund wird es als erforderlich angesehen, die Senke mit Boden zu verfüllen.

b) Vor weiteren Planungsschritten ist abzuklären, ob der einmalige und laufende Aufwand für eine Trockenlegung des Plangebietes in einem vernünftigen Verhältnis zum Entwicklungsziel ‚Wohnbaufläche' steht.

Es sammelt sich gegenwärtig Regenwasser auf der nördlichen Fläche innerhalb der Senke, da diese den tiefsten Punkt darstellt, so dass das Oberflächenwasser, das im Umfeld der Fläche anfällt, in diese Senke abfließt. Durch eine Auffüllung der Senke mit Boden soll erreicht werden, dass die Fläche zukünftig nicht mehr den tiefsten Punkt darstellt, zu dem das Oberflächenwasser abfließt.

c) Die Folgewirkung der Versiegelung im Plangebiet selbst für andere angrenzende oder verbundene Teile der Gemeinde ist zu ermitteln und in die planerische Abwägung miteinzubeziehen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass von einem Ingenieurbüro die Entwässerung des geplanten Baugebietes geprüft wurde. Hierbei wurde festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers möglich ist. Das Oberflächenwasser soll einem Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet werden, von dem es dann in die Vorflut eingeleitet werden soll.

22. Kreis Plön – Untere Naturschutzbehörde

a) Der als Flutrasen kartierte Teilbereich der Weide wird bei entsprechenden Niederschlagsereignissen zeitweise unter Wasser stehen.

Bei dem Teilbereich, in dem der ‚Flutrasen' ausgebildet ist, handelt es sich um eine Senke, in der sich nach starken Niederschlagsereignissen Wasser sammelt.

b) Eine Bebauung solcher Feuchtstandorte ist denkbar ungeeignet, da sie mit einem wesentlichen höheren Erschließungsaufwand verbunden ist.

Die Verfüllung der Senke mit Boden ist sowohl praktikabel als auch wirtschaftlich vertretbar.

c) Für die zu überbauenden Feuchtbereiche ist ein Ersatz nachzuweisen.

Der Bereich, in dem der ‚Flutrasen' ausgebildet ist, ist als ‚Feuchtbereich' zu bewerten. Gemäß dem Entlass ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (09.12.2013) hat dieser ‚Feuchtbereich' eine ‚besondere Bedeutung' für den Naturschutz. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut ‚Arten und Lebensgemeinschaften'. Es wird eine geeignete Ausgleichsmaßnahme geplant und festgesetzt werden.

d) Bedingt durch eine heranrückende Bebauung an die geschützten Knicks ist mit erheblichen Funktionsverlusten der Knicks zu rechnen, so dass ein qualifizierter Ausgleich für die Funktionsverluste im weiteren Bebauungsplanverfahren gemäß Knickerlass darzulegen ist.

Die Funktionsverluste, die sich durch die Planung für die Knicks ergeben, werden gemäß den ‚Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' (13.06.2013) ausgeglichen werden.

e) Erwartet wird eine qualifizierte schutzbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im weiteren Planverfahren. Des Weiteren sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Planverfahren nachzuweisen und entsprechend abzusichern.

Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe ermittelt, geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant und eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert werden.

22. <u>Kreis Plön – Untere Wasserbehörde</u>

a) Da für das Gemeindegebiet kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt, kann für das Erschließungsgebiet auch ein Teilabwasserbeseitigungskonzept bei der Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorlegt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für das Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 67b) ein eigenständiges Abwasserbeseitigungskonzept erarbeitet.

22. <u>Kreis Plön – Straßenbau</u>

a) Eine Beurteilung der vorliegenden Planung ist derzeit noch nicht möglich. Auf die erforderliche Darstellung von Straßenquerschnitten und Festsetzung von Sichtdreiecken wird hingewiesen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Darstellung der Straßenquerschnitte im Bebauungsplan Nr. 67b erfolgen wird. Außerdem wird ein Sichtdreieck im Einmündungsbereich zur Straße ‚Tobringer' dargestellt werden.

27. <u>NABU Schleswig-Holstein</u>

a) Die vorgelegte Planung geht mit einem Einschnitt in die freie Landschaft einher, der als solches abgelehnt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich und nordwestlich des Plangebietes ein großes Neubaugebiet geplant ist. Weiterhin ist nordöstlich des Plangebietes eine Fläche für die Siedlungserweiterung des Ortsteiles Neuheikendorf ausgewiesen. Daraus ergibt sich, dass das Plangebiet zukünftig mehr oder weniger von Siedlungsgebieten umgeben sein wird.

b) Den Planunterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, dass die überplante Grünfläche von zukünftiger Bebauung umrahmt wäre und damit an Bedeutung für die Natur verloren hat.

In den beigefügten Planunterlagen ist zu erkennen, dass nordwestlich des Plangebietes eine Siedlungsfläche (Planung) ausgewiesen ist.

c) Die aktuelle Planung steht im Widerspruch zu den Maßnahmen zur Entwicklung der Natur, welche durch die Aufstellung des Landschaftsplanes (2013) vorgesehen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde eine große Nachfrage nach Bauland besteht. Die Gemeinde hält es städtebaulich für angemessen, dass die Freiflächen im Umfeld der bestehenden Siedlungsflächen für eine Bebauung genutzt werden. Diese Art der Verdichtung ist erforderlich, da das flächenmäßige Wachstum des Siedlungsgebietes im Norden an seine Grenzen stößt.

d) Es ist fraglich, inwieweit die vorgelegte Planung notwendig ist, wenn der geltende Flächennutzungsplan Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen an anderen Orten im Gemeindegebiet vorsieht.

Der Gemeinde geht es bei der Planung darum, den Bereich nordöstlich der Straße ‚Tobringer', östlich des Gewerbegebietes und westlich des Ortsteiles Neuheikendorf baulich zu verdichten.

e) Es ist inakzeptabel, dass die formulierten Ziele im Landschaftsplan (2013) zum Erhalt und zur Entwicklung der Natur bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt wurden.

Der Landschaftsplan sieht die Schaffung bzw. Festlegung eines Siedlungsrandes vor, indem auf den angrenzenden Flächen naturschutzfachliche Maßnahmenflächen angelegt werden sollen. Die große Nachfrage nach Bauland führt dazu, dass der ursprünglich geplante Siedlungsrand weiter nach Norden verschoben wird.

f) Durch die Erschließung der Baufläche geht eine Grünlandfläche verloren, die als Jagdrevier für beispielsweise Greifvögel, Eulen und Fledermäuse geeignet ist.

Es ist zutreffend, dass durch die Planung eine Grünfläche (Pferdeweide) beseitigt wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Schaffung von zusätzlichem Bauland zu Lasten der Natur geht. Allerdings hält die Gemeinde es im vorliegenden Fall für vertretbar. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Greifvögel, Eulen und Fledermäuse sehr weitläufige Jagdreviere haben, so dass die Weide gewiss von den vorgenannten Tieren als Nahrungshabitat genutzt wird, aber angesichts der Größe der Jagdreviere für diese Tiere eine untergeordnete Bedeutung hat.

g) Bedingt durch die aktuelle Planung gehen Nahrungshabitate für Vogelarten verloren. Ferner wird ebenfalls die innerörtliche Verbindung zu bestehenden Grünstrukturen mit hohem Baumbestand unterbrochen.

Es ist zutreffend, dass die Flächen des Plangebietes zur Zeit von Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt werden. Die Gemeinde vertritt jedoch den Standpunkt, dass sich durch den Verlust dieser Flächen das Nahrungsangebot für diese Vogelarten insgesamt nicht in bedeutender Weise verschlechtern wird. Die Gemeinde weist ferner darauf hin, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) in der Planung berücksichtigt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die dem Naturschutz zugutekommen.

h) Der Ausweisung von Flächen für die Entwicklung der Natur in Landschaftsplänen ist eine hohe Bedeutung zuzuweisen, die nicht einer ‚Gelegenheitsplanung' zum Opfer fallen sollte.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Ausweisung eine planerische Absichtserklärung der Gemeinde war. Die Gemeinde verfügt über keinen rechtlichen

Zugriff auf diese Flächen, da sich diese in Privateigentum befinden. Für die Eigentümer ergibt sich keine Verpflichtung aus der Ausweisung. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist auf diesen Flächen daher bisher nicht erfolgt.

i) Die Argumentation, dass die Flächen ohnehin an Bedeutung für die Natur verlieren, wenn erst die anderen Wohnbauflächen erschlossen sind, rechtfertigt den Eingriff nicht.

Die Gemeinde hat die Belange der Natur und das städtebauliche Ziel, zusätzliches Bauland zu schaffen, gegeneinander abgewogen.

j) Die Natur wird immer weiter verdrängt, anstatt sie in die Planungen aktiv einzubinden.

Die Planung bezieht sich auf eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Es handelt sich hierbei nicht um eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Privatperson 1 (P1)

Anmerkungen zu den folgenden Themen:
- Planungskonzept (Anzahl der Gebäude, architektonisches Konzept und Art der Nutzung) zur möglichen Bebauung des Flurstücks 73;
- Verkehrsanalyse;
- Fragen zum Lärmschutz;
- Hinweis zu Ringelnattern und Kammolche;

Privatperson 2 (P2)

Anmerkungen zu den folgenden Themen:
- Hinweis zum Baugrund (Torflinse) und Bauausführung (Pfahlgründung nicht durch Rammen) in Hinblick auf mögliche Schäden an bestehenden Häusern;
- Überarbeitung des B-Planes „Stückenberg“ in Anlehnung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 67b;
- Eingrünungsmaßnahmen für die Grundstücke als Sichtschutz;
- Bedenken bzgl. der Firsthöhe der geplanten Gebäude;

Privatperson 3 (P3)

Anmerkungen zu den folgenden Themen:
- Bedenken bzgl. der Firsthöhe der geplanten Gebäude;

Privatperson 4 (P4)

Anmerkungen zu den folgenden Themen:
- Bedenken bzgl. der Firsthöhe der geplanten Gebäude;

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Abwasserzweckverband ‚Ostufer Kieler Förde‘

a) Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um ein technisches Bauwerk handelt, bitten wir zu prüfen, ob eine intensive Bepflanzung an der Ostseite in unmittelbarer Nähe des Beckens erforderlich ist.

Es wird drauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung keine Eingrünung an der Ostseite des Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist. Bei der Hecke an der Nordseite wird im Rahmen der Erschließungsplanung darauf hingewirkt werden, dass ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Hecke und dem geplanten Regenrückhaltebecken eingehalten wird.

7. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. – Ortsgruppe Heikendorf

a) Es wird die Auffassung vertreten, dass auf der Fläche grundsätzlich keine Bebauung stattfinden sollte, sondern die Pferdeweide erhalten bleiben bzw. als Ausgleichsfläche für weitere Bebauung in Heikendorf dienen könnte.

Die Gemeinde strebt an, im Plangebiet Wohnraum zu schaffen. Die Pferdeweide liegt in einem Bereich, der in der gemeindlichen Planung für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist.

b) Es werden Bedenken bezüglich dem Umgang der zukünftigen Grundstückseigentümer mit den zu entwidmenden Knicks geäußert. Es besteht die Sorge, dass eine standortgerechte Nachpflanzung nicht ohne Kontrolle durchsetzbar ist.

Die zu entwidmenden Knickabstände werden im Verhältnis 1 : 1 durch Knick-Neuanlagen ausgeglichen. Da die zu entwidmenden Knickabschnitte nicht mehr dem gesetzlichen Schutz unterliegen werden, dürfen dort gewisse Veränderungen vorgenommen werden, sofern dadurch der Charakter des Gehölzbestandes nicht wesentlich verändert wird.

c) In Bezug auf die Bäume sollten mit dem Grundstücksverkauf die Auflage zum Erhalt der ehemaligen Knicks als lineare Gehölzstruktur erläutert und den Käufern ausgehändigt werden.

Der Verkauf der Grundstücke wird durch den Erschließungsträger erfolgen, da dieser derzeit Eigentümer der zukünftigen Bauflächen ist.

d) Bedenken bezüglich der verständlichen Darstellung der Planung nördlich der Verbrauchermärkte werden geäußert. Insbesondere bei der geplanten Schallschutzwand wird die Höhe, das Material und die Einbindung bestehender Gehölze hinterfragt.

Die Lärmschutzwand wird eine Höhe von 3,50 m und eine Länge von ca. 98 m aufweisen. Das Material wird nicht vorgegeben, es werden jedoch Teile des Knickwalls beansprucht. Es wird angestrebt, den Großteil der Bäume zu erhalten.

e) Weiterhin bestehen Bedenken bezüglich der möglichen Bepflanzung der zu pflanzenden Hecke, da diese sich nördlich der Schallschutzwand befinden wird.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die geplante Hecke nördlich des Gehweges verlaufen wird. Es sollten Gehölzarten wie Hainbuche, Rotbuche und Roter Hartriegel verwendet werden, die eine gute Anpassung an Standorte mit geringer Lichteinstrahlung haben.

f) Ferner wird der Streckenverlauf der Fußwegverbindung zwischen dem Stückenberg und den Verbrauchermärkten hinterfragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Erschließungsstraße zwei Zuwegungen für Fußgänger zum Parkplatz der Verbrauchermärkte vorgesehen sind. Diese Zuwegungen sind im Bebauungsplan Nr. 67 a mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

g) Es wird angeregt, dass sich die Positionierung des Regenrückhaltebeckens in der Senke (Flutrasen) an der nordwestlichen Seite des Plangebietes als logischer erweist.

Das Oberflächenwasser soll in den Graben, der östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft, eingeleitet werden. Aufgrund dieser Planung erscheint der festgelegte Standort für das Becken besonders zweckmäßig.

22. Kreis Plön - Landrätin

a) Vor förmlichen Planungsschritten soll sichergestellt sein, dass sich das Gebiet trotz der gegebenen Oberflächenwassersituation langfristig für eine Wohnbebauung eignet.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Oberflächenwasser in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in den an der Ostseite des Regenrückhaltebeckens verlaufenden Graben eingeleitet wird.

22. Kreis Plön - Untere Naturschutzbehörde

a) Der als Flutrasen kartierte Teilbereich der Weide wird bei entsprechenden Niederschlagsereignissen zeitweise unter Wasser stehen. Daher ist eine Bebauung solcher Feuchtstandorte denkbar ungeeignet, da sie mit einem wesentlich höheren Erschließungsaufwand verbunden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Feuchtstandort um eine Senke handelt, in der sich das abfließende Regenwasser zeitweise sammelt. Durch eine Beseitigung der Senke (Verfüllung) und die Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung kann eine Bebaubarkeit der Fläche mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand erreicht werden.

b) Es ist Ersatz von dem zu überbauenden Feuchtbereichen nachzuweisen.

Die Beseitigung der Feuchtsenke wird gemäß den Bestimmungen des Erlasses ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (vom 9.12.2013) ausgeglichen werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine Ermittlung des Eingriffs und eine Planung einer geeigneten Ausgleichsmaßnahme erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 b erfolgen wird.

c) Bedingt durch eine heranrückende Bebauung an die geschützten Knicks ist mit erheblichen Funktionsverlusten der Knicks zu rechnen, so dass ein qualifizierter Ausgleich für die Funktionsverluste im weiteren B-Planverfahren gemäß Knickerlass darzulegen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Eingriffe in die Knicks bzw. die Bewertung der Funktionsverluste erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 b erfolgen wird.

d) Erwartet wird eine qualifizierte schutzbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im weiteren Planverfahren. Des Weiteren sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Planverfahren nachzuweise und entsprechend abzusichern.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine Ermittlung der Eingriffe und eine Planung von Ausgleichsmaßnahmen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen hat, da die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan noch keine naturschutzrechtlichen Eingriffe auslösen.

Stellungnahmen - Bedenken der Öffentlichkeit im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Privatperson 1 (P1)

a) Die Bebauung des Grundstücks wird kritisiert, da die mit Baumbestand versehene Fläche einen Schutz für die Stückenbergsiedlung vor dem in Zukunft zunehmenden Verkehr auf dem ‚Tobringer' darstellt.

Entlang der Straße ‚Tobringer' wird ein ca. 12 m breiter Gehölzsaum erhalten bleiben.

b) Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bedenken bezüglich dem Verlust von schützenswerten Bäumen geäußert.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass in dem Plangebiet kein alter Baumbestand festgestellt wurde. In der Bestandskarte zum Umweltbericht sind alle wesentlichen Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen eingezeichnet. Diese werden erhalten.

c) Darüber hinaus dient die Fläche als Lebensraum für unter Naturschutz stehende Tiere (siehe Rote Liste).

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In dem Gehölzsaum brüten Vogelarten, die häufig vorkommen und weit verbreitet sind. Der Verlust von einzelnen Brutplätzen hat keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand dieser Vogelarten.

d) Ferner wird angeregt, die bestehende Verbindung zwischen dem Flurgrundstücken 38/6, 79/2 und der zur ‚Torfwiesenau' gehörigen Ausgleichsfläche weiterhin zu gewährleisten.

Die Gemeine weist darauf hin, dass zwischen der Ausgleichsfläche des Wohngebietes ‚Torfwiesenau' und dem Gehölzbestand, der an der Straße ‚Tobringer' stockt, besteht derzeit kein bedeutsamer Austausch an wandernden Tierarten, da der Gehölzbestand vorwiegend von Vögeln besiedelt wird.

e) Die Ausweisung der Flächen als Ausgleichsfläche könnte zum Erhalt schützender Arten und der Wanderung dieser beitragen.

Im Gehölzbestand wurden Vogelarten festgestellt. Für diese stellen die zukünftigen Hausgärten einen geeigneten Biotopverbund dar. Der Vorschlag würde einen wesentlichen Verzicht auf einen Anteil der geplanten Wohnbebauung bedeuten. Damit ist der Vorschlag nicht mit dem Ziel der Planung, Baugrundstücke zu schaffen, vereinbar.

f) Durch den Erhalt der Fläche wäre zusätzlich ein Lärm- und Abgasschutz der bestehenden Bebauung gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein ca. 12 m breiter Gehölzraum erhalten wird.

g) Der zu schaffende Grüngürtel ergäbe eine gestalterisch klare Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Fläche, die zwischen den Verbrauchermärkten und der ‚Stückenbergsiedlung' liegt, zu Bauland entwickeln möchte.

h) Eine zusätzliche Versiegelung würde die ohnehin schwierige Entwässerungssituation im ‚Stückenberg' verschärfen.

Für das geplante Baugebiet wird eine neue Regenwasserrückhaltung geschaffen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist gewährleistet.

i) Der Sandweg von der ‚Stückenbergsiedlung' zu den Verbrauchermärkten Edeka und Aldi führt, wird bisher als Sparzierweg wahrgenommen. Wenn auf der Südseite nach der Bebauung kein Knick vorgesehen ist, würde aus dem Sparzierweg ein einfacher Durchweg.

Es wird darauf hingewiesen, dass der betroffene Abschnitt des Gehweges eine Länge von ca. 130 m hat. Dieser Abschnitt wird zukünftig entlang eines Wohngebietes verlaufen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass diese Veränderung für die zukünftigen Nutzer des Gehweges zumutbar ist.

<u>Privatperson 2 (P2)</u>

a) Es wird angeregt, die im Süden an den Wanderweg (Stückenberg – Verbrauchermärkte) anzulegende Hecke in ihrer Grundbreite zu steigern (bisher 50 cm).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die städtebauliche Entwicklungskonzeption für das Plangebiet und die nördliche angrenzenden Bereiche in den letzten Jahren grundlegend geändert hat. Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Bereich wird sich in Zukunft zu einem Siedlungsgebiet entwickeln. In diesem Bereich wird eine bauliche Verdichtung angestrebt.

b) Die Maßnahmen der ‚Baugemeinschaft Torfwiesenau' stehen in keinem Verhältnis zu den Festsetzungen, welche den Neubauherren zur Auflage gemacht werden.

Der Gehweg wird zukünftig durch ein Wohngebiet führen. Die Länge des hiervon betroffenen Wegabschnittes beträgt ca. 250 m. Angesichts der geringen Größe der Grundstücke – im Vergleich zu dem Grundstück des Wohnprojektes ‚Torfwiesenau' - wird es als angemessen angesehen, wenn eine schmale Hecke zur Eingrünung angelegt wird.

c) Die Anregung wird geäußert, die zwei Häuser im Osten (WA 6 I) nicht so dicht an den Wanderweg grenzen sollten.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Abstand zwischen dem Baufenster und dem Gehweg 3,00 m beträgt. Das entspricht dem Mindestabstand, der durch die Landesbauordnung vorgeschrieben ist.

d) Es wird Angemerkt, dass die Bauhöhe der zwei Häuser im Osten (WA 6 I) auf 8 m begrenzt werden sollte. Dem liegt zu Grunde, dass eine Verringerung der Bauhöhe des neuen Baugebietes auf Grund der Nähe zur bestehenden Bebauung im Bereich der ‚Stückenbergsiedlung' bereits erfolgte. Ferner gilt zu beachten, dass die besagten Häuser auf dem höchsten Punkt des Baugebietes liegen.

Eine Gebäudehöhe von 8,50 m, wie für das WA 6 festgesetzt, entspricht der gängigen und angemessenen Gebäudehöhe. Die Abstände zwischen dem Haus ‚Torfwiesenau 2' und den beiden Baufenstern im Osten des WA 6 betragen 14 m für das östliche und 30 m für das westliche Baufenster. Ferner wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Der festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss Wert von dem Baufenster ‚Torfwiesenau 2' liegt bei 31,50 m über NN und hat eine Gebäudehöhe von maximal 10 m. Der Wert des westlichen Baufensters liegt bei 30, 50 m über NN und östlichen bei 32,50 m über NN. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,50 m führt daher zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung für die Bewohner des Gebäudes ‚Torfwiesenau 2'.

e) Ferner wird angeregt, für das zu bauende Haus auf dem östlichen Baufenster (WA 6 I) ein Pultdach festzuschreiben. Die Einheitlichkeit der ‚Stückenbergsiedlung' ist zu erhalten.

Das östliche Grundstück des WA 6 wird von der Gemeinde als Bestandteil des neuen Baugebietes angesehen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Bebauung dieses einen Grundstückes nicht das Erscheinungsbild der ‚Stückenberg-Siedlung', das durch eine einheitliche Bebauung geprägt ist, beeinträchtigen wird.

Privatperson 3 (P3)

a) Eine Festsetzung der Wohneinheiten im Baufenster WA 5 auf maximal 4 pro Gebäude wird vorgeschlagen, besonders hinsichtlich der Anzahl von möglichen Stellplätzen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im WA 5 Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, um Mietwohnungen schaffen zu können. Eine Begrenzung auf vier Wohneinheiten je Gebäude würde die Möglichkeiten des Geschosswohnungsbaus zu stark einschränken. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen muss im Rahmen des Bauantrages vom Bauherrn auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden.

b) Es sollte eine Festsetzung von Gründächern für alle dafür geeigneten Dachformen erfolgen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass Gründächer sowohl auf den Hauptgebäuden als auch auf den Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind.

c) Es wird angeregt, dass der Bebauungsplan 67b der Gemeinde Heikendorf auf die Erkenntnisse der Studie Niederschlagswasserbeseitigung von Prof. Wolfgang Günthert zu überprüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abteilung des Oberflächenwassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen wird. Es wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu sammeln und es zeitverzögert, d.h. gedrosselt, in die Vorflut einzuleiten.

6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung

Wie bereits in Kap. 3 dargelegt wurde, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 67b die Siedlungsentwicklung nach Norden fortgeführt werden. Da im Umfeld des Plangebietes weitere Baugebiete geplant sind, führt die vorliegende Planung zu einer Verdichtung und damit zu einer besseren baulichen Ausnutzung der Freiflächen, die im Umfeld des derzeitigen Siedlungsgebietes bestehen.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die nördliche Teilfläche als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' (kurz: naturschutzfachliche Maßnahmenfläche) dargestellt. Im Landschaftsplan (2013) wurde für den Landschaftsbereich, der sich nordöstlich der Straße 'Tobringer', östlich des großen Gewerbegebietes, das an der Straße 'Tobringer' liegt, und östlich des Sondergebietes 'Bundeswehr' sowie westlich des Siedlungsrandes der Ortslage 'Neuheikendorf' erstreckt, ein Konzept für umfangreiche naturschutzfachliche Maßnahmenflächen entwickelt. Die geplante Siedlungsentwicklung, die sich durch die 'Wohnbaufläche' an der Straße 'Tobringer' (= Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74) und die 'Wohnbaufläche' an der Straße 'Mordhorstweg' ergeben wird, wird dazu führen, dass der Teilbereich der naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen, der im Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, zukünftig von Siedlungsflächen umgeben sein wird. Die naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen wurden bisher nicht im Sinne des Naturschutzes entwickelt. Da die Flächen nicht bestimmten Bauvorhaben oder Bebauungsplänen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet sind, handelt es sich um potentielle Ausgleichsflächen. Die Flächen werden bisher unverändert landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen solange landwirtschaftlich genutzt werden, bis die bauliche Entwicklung dazu führt, dass sich die Flächen aufgrund eines sich daraus ergebenden ungünstigen Zuschnitts und einer zu geringen Größe nicht mehr rentabel bewirtschaften lassen.

Die im derzeitig geltenden Flächennutzungsplan dargestellten 'Wohnbauflächen' werden zu einer Verinselung von einzelnen naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen führen. Hiervon ist auch der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 67b betroffen. Durch die Verinselung wird die naturschutzfachliche Funktion dieses Bereiches stark vermindert. Für Tierarten, die auf weiträumige Landschaftsbereiche angewiesen sind, wie z.B. Wiesenvögel (u.a. Kiebitz, Feldlerche), verliert dieser Bereich jegliche Eignung als Bruthabitat. Aus diesem Grund erscheint es vertretbar, im vorliegenden Fall eine Fläche zu überplanen, die im Flächennutzungsplan als 'Naturschutzfachliche Maßnahmenfläche' dargestellt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es zu befürworten, wenn naturschutz-fachliche Maßnahmenflächen am Ortsrand liegen und eine weiträumige Anbindung an die freie Landschaft haben. Flächen, die aus heutiger Sicht als potentielle Erweiterungsflächen für die Siedlungsentwicklung anzusehen sind, sind für die langfristige Entwicklung und Sicherung von naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen nicht geeignet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67b können insgesamt ca. 27 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Heikendorf, den .....

Unterschrift/Siegel

.....
Alexander Orth
– Bürgermeister –

Aufgestellt: Kiel, den 22.05.2017

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de