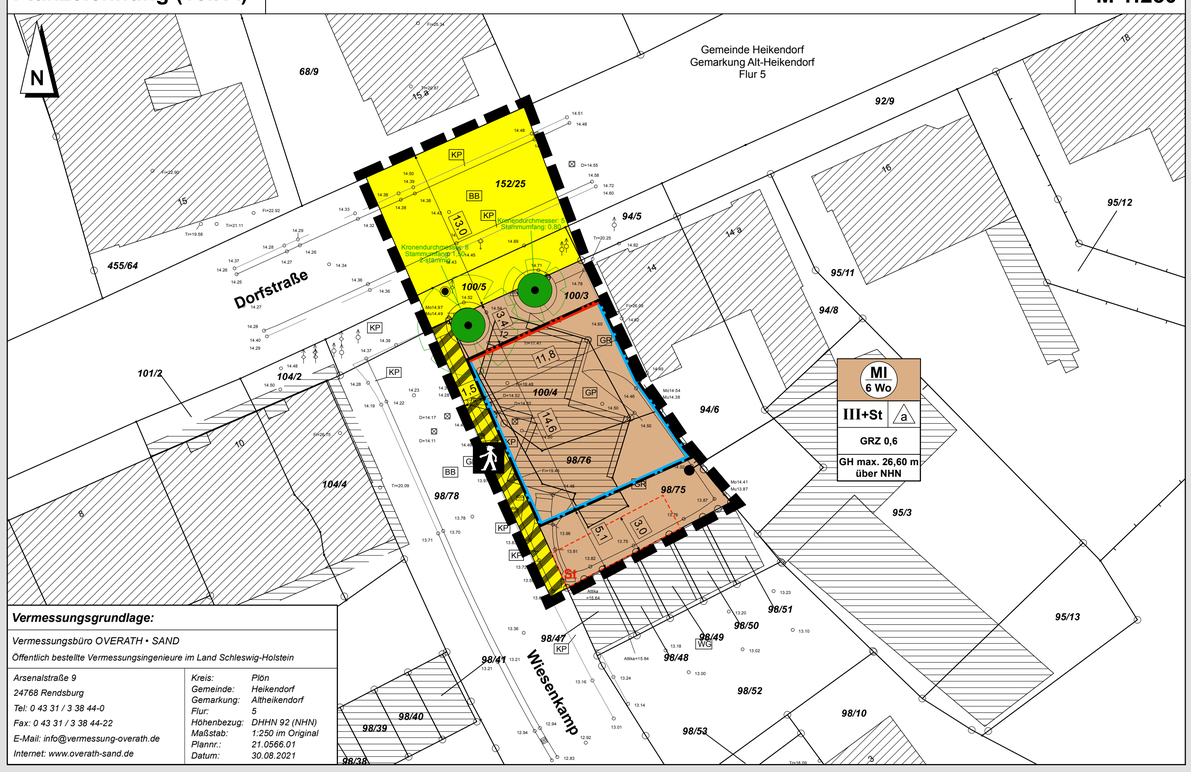
Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn - Kreis Plön) • **Bebauungsplan Nr. 95** "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176

Stand Dezember 2023

Planzeichnung (Teil A)

M 1:250



Vermessungsgrundlage:

Vermessungsbüro OVERATH • SAND
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Land Schleswig-Holstein

Arsenalstraße 9
24768 Rendsburg
Tel: 0 43 31 / 3 38 44-0
Fax: 0 43 31 / 3 38 44-22
E-Mail: info@vermessung-overath.de
Internet: www.overath-sand.de

Kreis:	Plön
Gemeinde:	Heikendorf
Gemarkung:	Altheikendorf
Flur:	5
Höhenbezug:	DHHN 92 (NHN)
Maßstab:	1:250 im Original
Plannr.:	21.0566.01
Datum:	30.08.2021

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem festgesetzten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig. Die geschossweise Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen regelt die textliche Festsetzung Nr. I./1.2

1.2 Zulässige Nutzungen in den Geschossen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 7, § 6 BauNVO

In dem festgesetzten Mischgebiet sind im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe wird eine Höhe von 26,60 m festgesetzt, angegeben im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN).

Als Ausnahme ist es zulässig, diese festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 0,50 m zu überschreiten, wenn auf den Gebäudedächern PV-Solarmodule errichtet werden und die Oberkante der Solarmodule die jeweilige festgesetzte Höhe überschreitet.

3. Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO

Es wird eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, indem im Osten bis an die Grenze zum Flurstück 94/6 herangebaut werden muss, während an der Westseite bis zur Grenze zum Flurstück 98/78 (öffentliche Verkehrsfläche Wiesenkamp) keine Bebauung erforderlich ist.

4. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist es außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu bauen. Der Bau von offenen Stellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Es wird als Ausnhame zugelassen, dass ein überdachter Stellplatz nur für Fahrräder bis zu einer Fläche von 30 qm außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

1. Dachfarben / Dachmaterial

Bei dem Bau von Hartdächern auf dem Hauptgebäude sind Ton- oder Betondachsteine in den Farben anthrazit oder schwarz oder in Mischungen dieser Farben zu verwenden.

2. Außenwandmaterialien und -farben

Die Außenwände des Hauptgebäudes sind in den Farben rot oder rotbraun oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze

Die Oberflächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine o.ä.) zu gestalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei dem in der Planzeichnung im Mischgebiet festgesetzten Standorten zum Erhalt der zwei Bäume sind die dort vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang eines Baumes ist ohne Versatz am selben Standort jeweils eine Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Sorte in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang, 2,20 m Kronenansatz, mit Dreibockanbindung vorzunehmen.

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 6 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 6 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- III+St — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss (§ 16 BauNVO)
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, hier: 0,6 (§ 16 BauNVO)
- GH max. 26,60 m über NHN — Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) hier: maximal 26,60 m über NHN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- hier: Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes Heikendorf Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Kennzeichnung

- 42/9 — Flurstück mit Flurstücksnummer
- Gebäude im Bestand mit Hausnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2023 (GVOBl. S. 308);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002).

Satzung der Gemeinde Heikendorf über den Bebauungsplan Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221; sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422) wird durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 06. Dezember 2023 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Heikendorf, den ....

Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heikendorf vom 03. Februar 2021 zum Bebauungsplan Nr. 95 “Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger am 05. Mai 2021 erfolgt. Die verfahrensleitenden Beschlüsse wurden seitens der Gemeindevertretung auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

2. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 05. Dezember 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 “Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf wurde nach der Beschlussfassung geändert. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 06. April 2023 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 “Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 13. Juni 2023 bis einschließlich 14. Juli 2023 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.Juni 2023 durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15. Juni 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Rendsburg, den ....

Öffentl. best. Verm. -Ing.

Siegel

7. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06. Dezember 2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06. Dezember 2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heikendorf, den ....

Bürgermeister

Siegel

9. (Ausfertigung:) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heikendorf, den ....

Bürgermeister

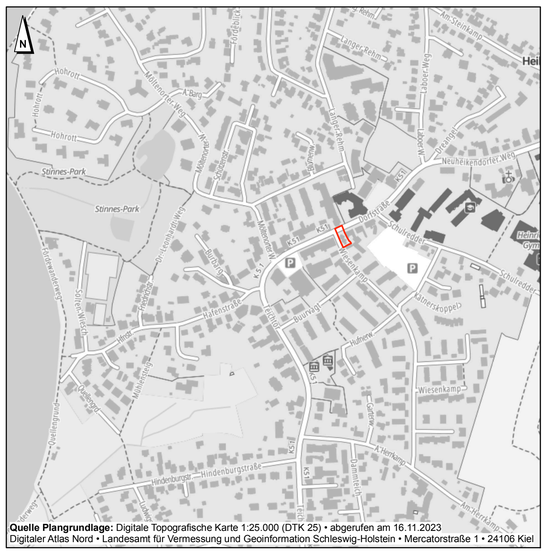
Siegel

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 "Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12", durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05. Januar 2024 durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06. Januar 2024 in Kraft getreten.

Heikendorf, den ....

Bürgermeister

Siegel



Quelle Plangrundlage: Digitale Topografische Karte 1:25.000 (DTK 25) • abgerufen am 16.11.2023
Digitaler Atlas Nord • Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein • Mercatorstraße 1 • 24106 Kiel

Gemeinde Heikendorf

(Amt Schrevenborn - Kreis Plön)

Bebauungsplan Nr. 95

"Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12"

Satzungsfassung

Stand:	Dezember 2023
Maßstab:	1 : 250
Projekt Nr.:	H 823
Bearbeitet:	17.11.2023

Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn) • Dorfplatz 2 • 24226 Heikendorf

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Am Born 6b 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 -0 • Mail: info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-458180 • Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Gemeinde Heikendorf

Amt Schrevenborn

Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 95
„Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“

Planverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Begründung

Satzungsfassung

Quelle Plangrundlage: Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK 10) • Digital Atlas Nord (DANord) • gdanord.gdi-sh.de • abgerufen am 10.10.2023

Stand Dezember 2023

Amt Schrevenborn, handelnd für die Gemeinde Heikendorf
Der Bürgermeister
Dorfstraße 2 • 24226 Heikendorf

<u>Bearbeitung in Abstimmung mit dem Amt Schrevenborn durch:</u>
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker

H 823 • 13.12.2023 • IB

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rechtsgrundlagen 1
2.0 Übergeordnete Planungen 1
2.1 Raumordnung und Landesplanung 1
2.2 Regionalplanung 2
2.3 Flächennutzungsplan 2
3.0 Lage und Zustand des Plangebietes 3
4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes 3
4.1 Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 4
5.0 Inhalt des Bebauungsplanes 4
5.1 Planungskonzeption 4
5.2 Art der baulichen Nutzung 4
5.3 Maß der baulichen Nutzung 5
5.4 Bauweise / Baugrenzen, Baulinien 5
5.5 Gestalterische Festsetzungen 6
5.6 Grünordnerische Festsetzungen 6
6.0 Erschließung 6
6.1 Verkehrserschließung 6
6.1.1 Stellplätze 7
6.2 Technische Infrastruktur 7
6.2.1 Oberflächenentwässerung 7
6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung 7
6.2.3 Schmutzwasserentsorgung 8
6.2.4 Energieversorgung 8
6.2.5 Telekommunikation 8
7.0 Sonstige Belange 8
7.1 Belange des Denkmalschutzes 8
7.2 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten 8
7.3 Belange des Immissionsschutzes 9
7.4 Belange der Abfallwirtschaft 9
8.0 Belange von Natur und Landschaft 10
8.1 Schutzgebiete 10
8.1.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) 10
8.1.2 Naturschutzgebiet (NSG) 10
8.1.3 Wasserschutzgebiet (WSG) 10

8.1.4 Vogelschutzgebiet (Special Protected Area) 11
8.1.5 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung) 11
8.1.6 Gesetzlich geschützte Biotope 11
8.2 Schutzgüter 11
8.2.1 Schutzgut Mensch 11
8.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope 12
8.2.3 Schutzgut Tiere 12
8.2.4 Schutzgut Boden 13
8.2.5 Schutzgut Wasser 13
8.2.6 Schutzgut Klima/ Luft 13
8.2.7 Schutzgut Landschaftsbild 13
8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 13
8.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter 13
8.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 14
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung 15
8.5 Maßnahmen zur Minderung 16
9.0 Flächenbilanz 17
10.0 Planverfahren 17

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2023 (GVOBl. S. 308);

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Heikendorf (Baumschutzsatzung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. April 2000, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung welche am 05.04.2018 öffentlich bekannt gemacht wurde.

2.0 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Heikendorf aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Gemeinde liegt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP)** wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 fand ein öffentliches Beteiligungsverfahren statt, in dem Änderungsvorschläge zum ersten Planentwurf gemacht werden konnten.

Am 24. November 2020 wurde der 2. Entwurf (2020) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen, wobei Hinweise und Anmerkungen aus den Beteiligungsverfahren zum vorherigen Entwurf (2018) in die jetzige Fassung eingearbeitet wurden. Die wesentlichen Änderungen vom Entwurf 2018 zum 2. Entwurf (2020) sind, dass im strategischen Teil A zum

nachhaltigen Flächenmanagement und Flächensparen konkrete Maßnahmen ergänzt wurden, um das Flächensparziel im Landesentwicklungsplan zu erreichen. Im Teil B, wo die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelistet sind, wurden der wohnbauliche Entwicklungsrahmen im Hinblick auf eine geringere Anrechnung von Geschosswohnungen geändert, zur Thematik Einzelhandel wurden einige Regelungen flexibilisiert und im Sinne der Rechtssicherheit durch einen Gutachter angepasst und zum Thema Solarenergie aufgrund der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre eine stärkere räumliche Steuerung etabliert. Der Zeitraum des zweiten Beteiligungsverfahrens war vom 08. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021, so dass im Anschluss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten wurde.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans ist die Grundlage für die Neuaufstellung der Regionalpläne. Für die Planungen der Gemeinde sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum III (in der Fassung der Fortschreibung von 2000) maßgeblich. Diese beschreiben die übergeordneten raumordnerischen Belange.

2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört Heikendorf innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte. Sowohl im Regionalplan als auch in dem seit dem 04.10.2010 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist Heikendorf als Stadtrandkern I. Ordnung mit einem Versorgungsbereich von ca. 20.000 Personen deklariert. Des Weiteren ist die Gemeinde innerhalb ihrer Umgebung an der Kieler Förde im LEP als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ (vgl. Text zum LEP, Kap. 3.7.1) ausgewiesen, welcher das Ziel einer touristisch-wirtschaftlichen und marktgerechten, positiven Entwicklung sowie die Sicherung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten beinhaltet.

Im Text zum Regionalplan unter Kapitel 6.1 ist als Ziel für Stadtrandkerne formuliert, dass diese "Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung" darstellen sollen und dieser Zielsetzung "durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen (...) gerecht werden" sollen. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben soll die Gemeinde Heikendorf somit als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben weiterentwickelt werden. Dies betrachtend wird die Relevanz der Schaffung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde deutlich, wofür der Bebauungsplan Nr. 95 die planungsrechtliche Grundlage schaffen soll.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf aus dem Jahre 2015 ist die Fläche des Plangebietes derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 95 ein Mischgebiet festgesetzt wird, entwickelt sich der Bebauungsplan mit seiner Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf.

3.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst die Flurstücke 98/75, 98/76, 100/3, 100/4, 100/5 (teilw.) und 152/25 (teilw.) der Flur 4 der Gemarkung Altheikendorf.

Der Bebauungsplan Nr. 95 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanes Nr. 1A. Dieser befindet sich in der 2. Änderung und ist die planungsrechtliche Ausgangslage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Ortsmitte von Heikendorf und weist eine dichte bauliche Vorprägung auf. Nördlich des Plangebietes verläuft die „Dorfstraße“, die die Hauptverkehrserschließung innerhalb der Gemeinde darstellt. Westlich des Plangebietes zweigt die Straße „Wiesenkamp“ nach Süden von der „Dorfstraße“ ab, die dann ein Wohngebiet führt. Über die Verlängerung der Dorfstraße Richtung Westen und anschließend Richtung Süden besteht in ca. 1,4 km Entfernung ein Anschluss an die B 502 und darüber eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel und den dann weiter anschließenden überregionalen Verkehr. Südlich des Plangebietes befinden sich einzelne Garagen und weitere Wohngebäude in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die an der Dorfstraße durchgängige Gebäudereihe, die eine gemischte Nutzung aufweist. Hierbei befindet sich im Erdgeschoss zumeist eine gewerbliche und ab dem 1. Obergeschoss eine Wohnnutzung. Diese Art von Gebäudetypus mit dieser Art von Nutzung ist für diesen Bereich der Gemeinde ortsüblich.

Im Plangebiet befindet sich ein ca. 7,0 m hohes und etwa 150 qm großes Gebäude, welches einen Leerstand aufweist. Im Norden des Grundstückes, angrenzend an Fuß- und Radweg, befinden sich zwei Laubbäume. Das Gebäude ist auf dem Grundstück leicht nach Süden versetzt, so dass es sich nicht die städtebauliche Flucht der Dorfstraße einfügt.

4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Heikendorf wurde 2015 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ als Grundlage für Sanierungsmaßnahmen in der Heikendorfer Ortsmitte aufgenommen. Eines der Ziele dieses Programms ist die Entwicklung von Standorten wie diesen, die den Leerstand der Gemeinde aufgreift und die Nachverdichtung fördert.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des noch geltenden Bebauungsplan Nr. 1A „Ortsmitte“, welche durch die geänderten ortsbaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heikendorf für das Plangebiet keine Genehmigungsgrundlage aufweist und noch geltende Festsetzungen in einzelnen Kriterien überschreitet. Daraus resultiert der Anlass zur Änderung des bestehenden Baurechts gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, mit dem Ziel einer geordneten baulichen Entwicklung. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und einer besonderen städtebaulichen Lage in der Ortslage von Heikendorf hat sich die Gemeinde dazu entschieden, ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren für diesen Standort zu führen und nicht den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1A zu ändern.

Daher soll hier Wohn- und Geschäftshaus entstehen, welches in die bauliche vorgeprägte Umgebung sich einfügt und dabei nicht nur im Maß, sondern auch in der Art der baulichen Nutzung. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbefläche entstehen, wo eine Verkaufsfläche mit bis zu 90 qm umgesetzt werden kann. Hier ist es mit Stand April 2023 beabsichtigt gewesen, ein Lebensmittelgeschäft für Fischware zu etablieren, welches auch eine gastronomische Funktion

beinhaltet. Im 1. und 2. Obergeschoss des Hauses sollen insgesamt bis zu 4 Wohnungen mit je bis zu 50 qm gebaut werden, worauf ein Staffelgeschoss folgt, wo ebenfalls bis zu 2 etwas kleinere Wohnungen gebaut werden könnten. Mit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird der entsprechenden Nachfrage in der Gemeinde nachgekommen. Aufgrund der flexiblen Nutzung dieses Gebäudes und des geplanten schlichten Grundrisses, ist es auch möglich, weitere gewerbliche nicht störende Nutzungen zu etablieren, wie z.B. Bürotätigkeiten.

4.1 Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Verfahrensregeln des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit werden auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Zusammenfassenden Erklärung verzichtet. Zudem wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet liegt mit seiner Lage, die eine baulichen Vorprägung hat, im eindeutigen Innenbereich der Gemeinde, so dass diese Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindlich bewertet werden kann. Aufgrund dieses Umstandes und des geringen Versiegelungsgrades kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 95 „Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“ ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auf dem Grundstück Dorfstraße 12 in Heikendorf ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Aufgrund des Bevölkerungsanstiegs in der Gemeinde Heikendorf und der zu erfüllenden Versorgungsfunktion der Gemeinde besteht sowohl Bedarf an Wohnraum, als auch an Versorgungseinrichtungen. Zudem werden im Dorfkern der Gemeinde Sanierungsarbeiten durchgeführt, so dass im Rahmen dieser Sanierungen auch Abrissarbeiten im Jahr 2023 erfolgen. Dadurch entfallen Wohnungen, die mit diesem Vorhaben teilweise kompensiert werden können.

Insbesondere ist mit diesem Vorhaben die städtebauliche Vertretbarkeit vorhanden, da mit der Möglichkeit der Schaffung eines Neubaus, die in Zukunft zulässigen und höheren baulichen Maße dem Aspekt der intensiveren Grundstücksnutzung und Nachverdichtung innerhalb der urbanen Zonen, auch in Stadtrandlagen, entgegenkommt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Teil B I./ 1.1 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, dass dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Es wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Das umfasst Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Des Weiteren wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig sind. Dadurch wird die Nutzung des Plangebietes bewusst gesteuert und der Bau von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen. Damit wird auch langfristig gesichert, dass an diesem Standort ausschließlich die ortstypischen gewerblichen Nutzungen stattfinden.

Zudem wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig sind. Damit soll bewusst die Nutzungsform innerhalb des Gebäudes gesteuert werden, damit entlang der Dorfstraße, wo sich in den Nachbargebäuden ebenfalls im Erdgeschoss gewerbliche Einzelhandelsnutzungen befinden, weiterhin ausschließlich gewerbliche Nutzung stattfinden können. Da die Dorfstraße auch einen verbreiternden Geh- und Radweg hat und ein Tempolimit von 30 km/h aufweist, ist der Charme einer „Einkaufsstraße“ deutlich gegeben, der auch bestärkt werden soll. Ab dem 1. Obergeschoss werden ausschließlich Wohnnutzungen zugelassen. Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen wird dabei ausgeschlossen. Dies hat den Hintergrund, dass der neu geschaffene Wohnraum ausschließlich Personen zur Verfügung gestellt werden soll, die einen dauerhaften Aufenthalt in der Gemeinde benötigen. Mit diesem Vorhaben soll neuer Wohnraum geschaffen werden und nicht der Aspekt des Tourismus, der bereits im Ortsteil Möltenort stattfindet, vorangetrieben werden.

Die Zahl der Wohnungen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohneinheiten beschränkt. Dadurch soll einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart vorgebeugt werden und der Charakter der Umgebung bewahrt bleiben.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mittels der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt, wobei auch die Möglichkeit besteht, nach Vorgabe der Landesbauordnung SH ein Staffelgeschoss zu bauen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der geplanten Versiegelung und der baulichen Umgebung auf 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 26,6 m über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Damit soll eine harmonische Angleichung hinsichtlich der Höhe an die umliegende Bebauung erreicht werden, wodurch diese aber auch nicht überschritten wird. Als ist es Ausnahme zulässig, diese festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um 0,5 m zu überschreiten, wenn auf den Gebäudedächern PV-Solarmodule errichtet werden und die Oberkante der Solarmodule die jeweilige festgesetzte Höhe überschreitet. Mit dieser Festsetzung wird dem öffentlichen Interesse der Teilnahme an autonomer Schaffung von Energie entsprochen.

5.4 Bauweise / Baugrenzen, Baulinien

Es wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine von den im selben Paragraphen unter Absatz 1 beschriebenen Bauweisen abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet es handelt sich nicht um eine offene oder geschlossene Bauweise. Es wird festgesetzt, dass im Osten bis an die Grenze zum Flurstück 94/6 herangebaut werden muss, während an der Westseite bis zur Grenze zum Flurstück 98/78 (öffentliche Verkehrsfläche Wiesenkamp) keine Bebauung erforderlich ist. Damit schließt der Neubau augenscheinlich an die bestehende Bebauung an, wobei aber

keine bauliche Verknüpfung an den bestehenden Baukörper des Nachbargebäudes erfolgt.

Es wird eine Bauline parallel zur nordwestlichen verlaufenden Dorfstraße hin festgesetzt. Während der vorhandene Bestand an den Gehweg herangebaut wurde und somit eine einheitliche städtebauliche Flucht bildet, soll durch das Zurücksetzten der Baulinie ein Versprung zu der bestehenden Bebauung entstehen. Dadurch wird der Gehweg für einen barrierefreien Begegnungsverkehr erweitert und es wird ermöglicht, dass Passanten sich auch vor dem Geschäft aufhalten können. Damit wird auch dem bestehenden Ortsbild gefolgt. Dadurch werden auch die bestehenden Bäume im nördlichen Teil des Plangebietes geschützt und erhalten.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Damit die bereits bestehende und in sich harmonische Dachlandschaft in ihrer Gestaltung beibehalten wird, wird im Teil B festgesetzt, dass bei dem Bau von Hartdächern auf dem Hauptgebäude Ton- oder Betondachsteine in den Farben anthrazit oder schwarz oder in Mischungen dieser Farben zu verwenden sind. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Außenwände des Hauptgebäudes in den Farben rot oder rotbraun oder in Mischungen dieser Farben zulässig sind. Damit wird auch sichergestellt, dass sich das künftige Gebäude in seiner Außendarstellung in den bereits bebauten raum einfügt. Zudem wir festgesetzt, dass die Oberflächen der geplanten Stellplätze im Plangebiet mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteine oder Rasengittersteine, zu bauen sind. Damit wird trotz des Versiegelungsgrades im Plangebiet gewährleistet, dass eine Oberflächenentwässerung im Plangebiet direkt Vorort stattfindet.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nach § 9 Abs, 1 Nr. 25b BauGB werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 zwei zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dabei handelt es sich um die dort vorhandenen Laubbäume, welche sich am Gehweg der nördlich verlaufenden Dorfstraße befinden. Bei einem Abgang eines Baumes ist ohne Versatz am selben Standort jeweils eine Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Sorte in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang, 2,20 m Kronenansatz, mit Dreibockanbindung vorzunehmen. Die Erhaltung der Bäume ist darin begründet, dass diese den Stadtraum besonders prägen und daher als schützenswert zu erachten sind.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dorfstraße und die Straße Wiesenkamp. Die Dorfstraße grenzt im nordwestlichen Bereich an das Plangebiet und stellt eine wichtige Hauptverkehrsstraße in Heikendorf dar. Über die Straße Wiesenkamp wird das Grundstück mit dem Fahrzeug erschlossen, worüber auch die Anlieferung der beabsichtigen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss erfolgt.

Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung, wird ein Teilbereich der Dorfstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, worin sich auch der bestehenden Geh- und Fußradweg entlang der Dorfstraße befindet.

Westlich im Geltungsbereich wird eine 35 qm große öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der angrenzende bestehende Geh- und Radweg in seiner Beschaffenheit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens saniert und wiederhergerichtet werden kann.

6.1.1 Stellplätze

Es wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass es abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht zulässig ist, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu bauen. Der Bau von offenen Stellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine flexible Nutzung der im hinteren Teil des Grundstückes befindlichen Freifläche erflogen kann und keine bauliche Nachverdichtung durch Nebenanlagen künftig stattfindet.

Dabei sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der überbaubaren Fläche nur als offene, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Es wird als Ausnhame zugelassen, dass ein überdachter Stellplatz nur für Fahrräder bis zu einer Fläche von 30 qm außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist, um somit auch den Fahrradverkehr in seinen Abstellmöglichkeiten zu fördern. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heikendorf hingewiesen.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Zur Verminderung von Überflutungsereignissen ist es grundsätzlich erforderlich das anfallende Niederschlagwasser vorrangig nicht in Regenwasserleitungen abzuleiten, sondern in größtem möglichem Umfang direkt vor Ort zur örtlichen Versickerung zu führen. Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt. Vorhandene Anschlusspunkte liegen in den Straßen „Dorfstraße“ und „Wiesenkamp.“ Es kann ein Anschluss an das Regenwasser-Kanalnetz erfolgen.

6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene Werk Gemeindewerke Heikendorf GmbH (GWH), welches die Gemeinde als lokaler Anbieter mit Wasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bereits im Plangebiet vorhandene Trinkwasserleitung.

Für den Nachweis der Löschwasserversorgung wird die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel vorausgesetzt.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die jeweiligen Schmutzwasserleitungen, die bereits im Plangebiet vorhanden sind und an die der derzeitige Bestand angeschlossen ist. Vorhandene Anschlusspunkte liegen in den Straßen „Dorfstraße“ und „Wiesenkamp.“

6.2.4 Energieversorgung

Neben Wasser beliefert die GWH die Gemeinde auch mit Strom aus dem Niederspannungsnetz. Das Mittelspannungsnetz wird von den Stadtwerken Kiel betrieben.

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Kiel übernommen. Bei Neu- oder Umbauten müssen mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Baubeginn durch Anfragen mit Leistungswerten bei den Stadtwerken Kiel die erforderlichen Arbeiten angemeldet werden.

6.2.5 Telekommunikation

Über die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Telekommunikationsnetz, wobei hier die Telekom Deutschland GmbH die Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte ist. Die dazugehörige Antragsstellung ist dann im Rahmen der Detail- und Erschließungsplanung zu behandeln.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand oder in unmittelbarer Nähe keine Bodendenkmale und keine Baudenkmale. Der Überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 DSchG verwiesen: 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 unverändertem 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.

7.2 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten

Das Plangebiet ist Teil des „Östlichen Hügellands Schleswig Holsteins (Jungmoränengebiet). Laut der Bodenkarte von Schleswig Holstein (vgl. Geologisches Landesamt Kiel, 1981) sind in diesem Naturraum die Bodentypen Parabraunerde und Parabraunerde-Pseudogley typische Bodenformen. Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Kampfmittel oder Altlasten. Jedoch 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 Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es ist sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 der Gemeinde Heikendorf werden Flächen als Mischgebiet festgesetzt, womit die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend sind.

Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von

- tags (06:00 – 22:00 Uhr) – 60 db (A)
- nachts (22:00 – 06:00 Uhr) – 45 db (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

7.4 Belange der Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Heikendorf gilt gemäß § 15 Abs. 7 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Restabfallbehälter bis einschl. 240 l Volumen sowie für alle Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass diese Behälter am Tag der Abfuhr unmittelbar am Rand einer mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen sind (hier: Dorfstraße oder Wiesenkamp). Gleiches gilt für Sperrmüll und andere Abfälle, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden. Die Papiertonnen und gelben Säcke werden bis zu 20 m von der befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt (Hofplatzentsorgung).

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird entsprechend den Regelungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan im Innenbereich im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet keine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nötig und es wird auch kein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

8.1 Schutzgebiete

8.1.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Nach § 26 Abs. 1 BNatSchG werden Landschaftsschutzgebiete als rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete definiert, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit erforderlich ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 befindet sich nicht in oder nahe einem Landschaftsschutzgebiet.

8.1.2 Naturschutzgebiet (NSG)

Naturschutzgebiete (NSG) werden nach § 23 Abs. 1 BNatSchG als rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete definiert, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 befindet sich nicht in oder nahe einem Naturschutzgebiet.

8.1.3 Wasserschutzgebiet (WSG)

Nach § 51 Abs. 1 und 2 WHG gilt, dass soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

1. Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,
2. das Grundwasser anzureichern oder
3. das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstige Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen. Trinkwasserschutzgebiete sollen nach Maßgabe der allgemein anerkannten Regeln der Technik in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 befindet sich nicht in oder nahe einem Wasserschutzgebiet.

8.1.4 Vogelschutzgebiet (Special Protected Area)

Erhaltungsziele sind die Bewahrung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für die im Gebiet vorhandenen Populationen und Habitate der Vogelarten des Anhangs I und nach Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Vogelschutzrichtlinie) sowie weiterer für das Land Schleswig-Holstein bedeutender Arten. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind laut § 33 Abs. 1 BNatSchG unzulässig.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 befindet sich nicht in oder nahe einem Vogelschutzgebiet.

8.1.5 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Gorkwiese Kitzeberg befindet sich ca. 1,6 km südwestlich des Plangebietes. Durch die Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 95 ist daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu rechnen.

8.1.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes und dessen Wirkungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope.

8.2 Schutzgüter

8.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch müssen insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit analysiert und abgewogen werden. In Bezug auf den Bebauungsplan Heikendorf Nr. 95 sind daher die Auswirkungen durch Staub-, Licht-, Geruch- und Schallimmissionen während des Baus und für die Anlage und den Betrieb näher zu betrachten.

<u>Staubimmissionen</u>

Durch das Vorhaben kann es aufgrund der im Plangebiet durchzuführenden Arbeiten und Maßnahmen baubedingt zu Staubimmissionen auf den benachbarten Grundstücken kommen. Diese Immissionen sind jedoch auf die Bauphase beschränkt. Sofern die Bauzeitenregelung (01. Oktober bis 28. Februar) eingehalten wird, ist aufgrund des in diesem Zeitraums höher zu erwartenden Niederschlags als in den Frühjahrs- und Sommermonaten, hier mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch Staubimmissionen zu rechnen.

<u>Lichtimmissionen</u>

Baubedingt kann es durch den Lichtkegel bei Baustellen- und Lieferfahrzeugen und durch die Beleuchtung der Baustelle insbesondere in den Wintermonaten zu Lichtimmissionen kommen. Sofern hier aber die üblichen Regelungen für Bauzeiten in Deutschland eingehalten werden, ist baubedingt mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

<u>Geruchsimmissionen</u>

Sofern bei dem Bau der Gebäude die üblichen Vorschriften für den Bau von Gebäuden beachtet sowie beim Betrieb die in gemischten Bauflächen normalen Nutzungen stattfinden, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Schallimmissionen

In der Bauphase ist mit einer Erhöhung der Schallimmissionen zu rechnen. Dies resultiert einerseits durch die durchzuführenden Arbeiten im Plangebiet durch die eingesetzten Baumaschinen und andererseits durch den erhöhten Material- und Personenverkehr für Baumaterialen und Arbeiter. Sofern sich bei den Arbeiten jedoch an die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) gehalten wird, ist hier mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingt ist, sofern die Nutzungsbedingungen für eine gemischte Baufläche sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – 6. BImSchV) beachtet werden, mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen zu rechnen.

Bewertung

Die Immissionen durch Staub, Licht, Geruch und Schall sind größtenteils auf die Bauphase beschränkt. Sofern gewisse Vorgaben wie eine Bauzeitenregelung und Vorschriften nach BImSchG beachtet werden, ist für das Schutzgut Mensch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

8.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet befinden sich entlang der Dorfstraße zwei Laubbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind. Der übrige Bewuchs im Plangebiet beschränkt sich neben einer kleinen Hecke entlang des Wiesenkamps auf spontanen Ruderalbewuchs, welcher weder als geschütztes Biotop zu betrachten ist oder dessen Entfernung ausgleichspflichtig wäre.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.3 Schutzgut Tiere

Durch die bereits bestehende urbane Nutzung des Plangebiets ist eine Nutzung durch wildlebende Tiere in diesem Teil von Heikendorf als eher unwahrscheinlich zu betrachten.

Das derzeit bestehende Gebäude im Plangebiet wird nicht bewohnt, daher besteht hier die Möglichkeit von Nestern seitens Gebäudebrütern.

Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufs auf Ebene des Bauantrages soll eine Begehung seitens eines Gutachters stattfinden, um das Vorhandensein von Brut- und Fledermausnestern an den Bestandsbauten auszuschließen.

Sofern seitens eines Gutachters das Nichtvorhandensein von Brutvögeln und Fledermäusen bestätigt wird, ist für das Schutzgut Tiere mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

8.2.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind aus umweltfachlicher Sicht nicht als besonders schützenswert einzuordnen. Ein Großteil der Fläche ist bereits durch das bestehende Gebäude bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt, so dass hier eine entsprechende Vorbelastung gegeben ist.

Die zusätzliche Bodenversiegelung ist in Bezug auf § 1 a Abs. 2 BauGB, also dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, generell als erhebliche Umweltauswirkung zu betrachten, jedoch wird für den Bebauungsplan Nr. 95 aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in Verbindung mit der bereits stark ausgeprägten Bodenversiegelung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund von fehlenden Oberflächengewässern im Plangebiet überwiegend durch die zusätzliche Bodenversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung und der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets wird für das Schutzgut Wasser mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist durch die großflächige Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen bereits stark vorbelastet. Durch den Erhalt der Laubbäume entlang der Dorfstraße wird jedoch die geringe Frischluftproduktion aufrecht erhalten. Für das Schutzgut Klima/ Luft wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild stellt sich derzeit als eine typische innerörtliche Mischung aus Wohnnutzungen, Bürogebäuden und Einkaufsmöglichkeiten dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist durch die Erweiterung der Parkplatzflächen sowie dem Abriss des Gebäudes nicht zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder in dessen Nähe sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

8.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Der Abriss des Bestandsgebäudes kann zu einer Verschlechterung der Erholung für den Menschen durch den Wegfall der bestehenden Galerie als Erholungsraum führen. Durch den Bau neuer Wohnungen im Plangebiet wird hingegen die Erholungsfunktion und damit auch die Gesundheit des Menschen wieder gesteigert.

Der Abriss des Bestandsgebäudes kann bei entsprechender Nutzung auch zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Tiere führen.

Die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet führt zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Boden (Flächenversiegelung) und Wasser (Verringerung Grundwasserneubildung).

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens wird jedoch für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit sind, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, in Tabelle 1 übersichtlich dargestellt.

Tab. 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Baulärm einschränken TA Lärm beachten
Pflanzen und Biotope	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet in Betracht ziehen
Tiere	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Potentialabschätzung für Brutvögel und Fledermäuse Minderung durch Bauzeitenregelung und umweltgutachterliche Baubegehung.
Boden	Erhebliche Beeinträchtigung	Minderung durch Teilversiegelung (z.B. Grasschotterflächen oder Rasengittersteine in den Zufahrten).
Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Minderung durch Teilversiegelung und Versickerung des Niederschlags im Plangebiet
Klima/Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Keine Minderung
Landschaftsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Keine Minderung
Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Keine Minderung
Wechselwirkungen	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Keine Minderung

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase sind zum Schutz des Menschen, aber auch von Vögeln und anderen Tieren, die Schall- und Lichtimmissionen im Baugebiet gering zu halten.

Nach § 7 Abs. 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV – dürfen in Wohn- und anderen besonders schutzbedürftigen Gebieten Baumaschinen an Sonn- und Feiertagen gar nicht und an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

Schutzgut Tiere

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und die Einrichtung der Baustelle dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

Umweltgutachterliche Baubegehung

Sofern die Baustelleneinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hereinragt, muss vor Beginn der Baustelleneinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begehung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkartierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Auslösen der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten in der Brutzeit von mehr als 2 Wochen.

Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahrung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den

Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Schutzgut Wasser

Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

8.5 Maßnahmen zur Minderung

Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des derzeit noch nicht in Kraft getretenen § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern

- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

Mischgebiet	287 qm
Verkehrsfläche	175 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	35 qm
Summe	**497 qm**
Gerundet	**0,05 ha**

10.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat auf ihrer Sitzung am 21.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“ beschlossen.

Die innerörtliche Fläche des Bebauungsplans Nr. 95 dient der baulichen Nachverdichtung und der Wohnraumversorgung. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und somit im vereinfachten Verfahren aufgestellt, daher wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und einer Umweltprüfung sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

Am 05.12.2022 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Heikendorf über den Bebauungsplan Nr. 95 beraten. Im Zuge dessen wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit weiteren Änderungen am Entwurf gefasst. Auf Grundlage der neuen Beschlüsse wurde ein geänderter Hochbauentwurf erstellt, woraus sich die Notwendigkeit ergab, erneut darüber zu beraten. Nach erneuten Beratung Anfang des Jahres 2023 resultierter ein leicht abgeänderter Hochbauentwurf, auf dessen Grundlage der Teil A und der Teil B des

Bebauungsplanes angepasst worden sind.

In der Sitzung am 06.04.2023 des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Heikendorf wurde dann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, mit dem Zusatz, dass im Plangebiet die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Material zu bauen sind. Auf Grundlage des angepassten Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 95 (Stand April 2023) wurden dann die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 13.06.2023 bis zum 14.07.2023 in der Amtsverwaltung des Amtes Schrevenborn, mit gleichzeitiger Veröffentlichung der Unterlagen während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite des Amtes. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2023 an der Planung beteiligt.

Im Ergebnis wurden die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 95 „Überplanung des Grundstückes Dorfstraße 12“ berücksichtigt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung kleinere redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen werden. Zudem wurden die von den Behörden gegebenen Hinweise in die Planunterlagen nachrichtlich aufgenommen.

Da durch die Ergänzungen und Anpassungen nicht die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde auf Grundlage der Planunterlagen in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf am 06.12.2023 der Satzungsbeschluss mit der Änderung, dass im Erdgeschoss ausschließlich nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind und dass die festgesetzten Bäume bei Abgang nicht versetzt werden dürfen, beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt dann die Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.

Stand Dezember 2023

Heikendorf, den .....

.....

Tade Peetz
- Bürgermeister -

Gemeinde Heikendorf
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf