

Heikendorf, 25. August 2011

A B S C H R I F T

Niederschrift Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin:	Montag, 15.08.2011
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:30 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal, Rathaus Heikendorf

Anwesend sind:

Herr Thies, Dr. Claus, Gemeindevertreter	
Herr Pohl, Hans-Herbert, Gemeindevertreter	
Herr Dümpelmann, Ludwig, Gemeindevertreter	
Herr Spitz, Thure, Gemeindevertreter	
Herr Grotelüschen, Henning, Gemeindevertreter	Vertretung für Herrn Wiedemann Gemeindevertreter
Frau Faust, Uta, Gemeindevertreterin	
Herr Kloth, Dr. Stefan, Bürgerliches Mitglied	
Herr Weigel, Rainer, Bürgerliches Mitglied	
Herr Levsen, Arne, Bürgerliches Mitglied	
Frau Jesko, Anke, Bürgerliches Mitglied	
Frau Moser, Sigrid, Bürgerliches Mitglied	
Herr Pape, Holger, Bürgermeister	Bürgermeister
Frau Scharafat, Elisabeth, Gemeindevertreterin	Gast
Herr Behrendt, Heiko, Gemeindevertreter	Gast
Herr Dallmann, Ulf, Gemeindevertreter	Gast
Herr Kussin, Thomas, Protokollführer	
Herr Koops, Michael, Amtsdirektor	

Weitere Anwesende:

Stadtplaner Herr Oliver Kühle

Entschuldigt fehlen:

Herr Wiedemann, Joachim, Gemeindevertreter

Besondere Vorkommnisse:

Der Tagesordnungspunkt 9 "Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung raumakustischer Maßnahmen in der Mensa der OGTS Heikendorf" wird auf Antrag von Herrn Bürgermeister Pape als TOP 21 im nichtöffentlichen Teil beraten.

Die Verwaltung beantragt, die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt 19 "Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gebäudes mit 2 Wohneinheiten" zu erweitern.

Den Anträgen wird einstimmig gefolgt.

Genehmigt und in der Sitzung unterschrieben:

Vorsitzender gez. Dr. Thies, Claus

Protokollführer gez. Kussin, Thomas

Für die Richtigkeit der Abschrift :

Baasch

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladungen frist- und formgerecht ergangen sind. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Gegen den Protokollführer bestehen keine Bedenken.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Mitteilungen
- 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 11.07.2011
- 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 11.07.2011 gefassten Beschlüsse
- 5 Beratung und abschliessende Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 53 - Sondergebiet IT, Schloßkoppelweg -, Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses
- 6 Laufende Bauleitplanverfahren der Gemeinde Heikendorf
- 7 Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Schönkamp -
- 8 Beratung und Beschlussfassung über notwendige Sanierungsmaßnahmen in der Grund- und Regionalschule und die Bereitstellung überplanmäßiger Aufwendungen
- 9 Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 10 Mitteilungen
- 11 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses
- 12 Beratung und Beschlussfassung über einen Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses
- 13 Beratung und Beschlussfassung über einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses
- 14 Beratung und Beschlussfassung über einen Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses
- 15 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses
- 16 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohngebäuden
- 17 Beratung und Beschlussfassung über eine Projektidee
- 18 Beratung und Beschlussfassung über eine Projektidee
- 19 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gebäudes mit 2 Wohneinheiten
- 20 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zum Anbau an eine Doppelhaushälfte
- 21 Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung raumakustischer Maßnahmen in der Mensa der OGTS Heikendorf
- 22 Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

Zu 1 Einwohnerfragestunde **Vorlage: GH/0313/2011**

Es werden folgende Anfragen gestellt:

Herr Dr. Stähr:

fragt nach dem Sachstand zum Tourismuskonzept.

Antwort Herr Pape:

Das Tourismuskonzept wird gegenwärtig in den Fraktionen beraten.

Herr Dr. Stähr:

Wann wird über die Stellungnahmen zum B-Plan 53 beraten?

Antwort Dr. Thies

Der Tagesordnungspunkt steht heute auf der Tagesordnung. Die Beratung erfolgt heute.

Zu 2 Mitteilungen **Vorlage: GH/0314/2011**

Es werden folgende Mitteilungen gemacht:

- Herr Pape teilt mit, dass die Skaterbahn am Krischansbarg heute von Mitarbeitern des Amtsbetriebshofes abgebaut wurden.
- Herr Kussin teilt mit, dass Herr Dr. Stähr in einer der vergangenen Sitzungen darauf hingewiesen hat, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Flächen am Schlosskoppelweg angeboten hat und dort eine fehlerhafte Nutzungsmöglichkeit angegeben wurde. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat diesen Fehler mittlerweile berichtigt.
- Herr Kussin teilt mit, dass der Planentwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 "Laboer Weg-Nord / Am Heidberg" in der Zeit vom 26.09. - 07.10.2011 erneut ausliegt.

Zu 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 11.07.2011 **Vorlage: GH/0315/2011**

Gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 11.07.2011 werden keine Einwände erhoben:

Zu 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 11.07.2011 gefassten Beschlüsse **Vorlage: GH/0316/2011**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 11.07.2011 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Beratung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Schloßkoppelweg 21, Vorlagen-Nr. GH / 0297/2011
2. Beschluss zur Auftragserteilung an die Amtsverwaltung
baurechtliche Überprüfung eines Außentreppe auf dem Grundstück Solten Wiesch 3 durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön, Vorlagen-Nr. GH/0311/2011

Der Ausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

Zu 5 Beratung und abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 53 - Sondergebiet IT, Schloßkoppelweg -, Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: GH/0328/2011

A. Behörden:

Antragsteller: Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde

Antrag 1: Vor dem überplanten Grundstück befindet sich im Schlosskoppelweg kein Regenwasserkanal.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan wird in Ziff. 4.6.4 die Festsetzung getroffen, Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Wir weisen darauf hin, dass bei Verwendung wasserdurchlässig befestigter Flächen der Untergrund ebenfalls wasseraufnahmefähig sein muss. Eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers kann sonst nicht sichergestellt werden.

Die Regelwerke DWA A 138 und DWA M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sind zu beachten.

Um ebenfalls eine nachhaltige Entwässerung der Straße Schlosskoppelweg zu ermöglichen, wäre die Verlegung eines Regenwasserkanals anzudenken.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers werden im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben beachtet. Die Begründung ist diesbezüglich bereits ergänzt. Die angeregte Verlegung des Regenwasserkanals wird im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme geprüft und ggf. umgesetzt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antrag 2: Das anfallende Schmutzwasser kann dem im Schlosskoppelweg vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine abwägungsrelevante Anregung oder Bedenken vorgebracht:

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller: Innenministerium des Landes S-H. Amt für Katastrophenschutz

Antrag 1: In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz

Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen. Der Hinweis auf die Untersuchungspflichtigkeit wird redaktionell in die Begründung eingearbeitet.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Antragsteller: Landrätin des Kreises Plön

Antrag 1: **1 ZUM B-Plan**

1.1 Zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 53 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Planung war Gegenstand intensiver Diskussionen um die Nachnutzung der in attraktiver Lage zur Kieler Förde liegenden Gebäude und Flächen der ehemaligen Biologischen Bundesanstalt. Der vorliegende Entwurf zur 2. Offenlegung enthält folgende Änderungen ggü. der Fassung zur Offenlegung im Februar/März 2009:

- Verzicht auf ein Staffelgeschoß in Baufläche 2
- Reduzierung der Geschößzahl von III auf II bei gleichzeitiger Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 225 qm und Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m bzw. 0,5 m in Baufläche 4 und 3.
- Darstellung einer Grünfläche anstelle einer Baufläche nördlich Baufläche 3 und 4

Gem. § 24 (2) letzter Satz Landeswaldgesetz stellt die Untere Bauaufsicht die Zulässigkeit von Gebäudeteilen im Waldschutzbereich, wie im Entwurf festgesetzt, in Aussicht.

Hinsichtlich der Anpassung des Flächennutzungsplanes verweise ich auf die Anlage (Auszug aus BauR 7/2007, Seiten 1148 bis 1159) zu dieser Stellungnahme und bitte um Beachtung.

1.2 Zum planerischen Konzept / Planungsinstrument

Der Bebauungsplanentwurf führt die besonderen Bedürfnisse des im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmens der Informationstechnologie und die besondere Erwartungshaltung der Gemeinde Heikendorf an die weitere Entwicklung des sich in orts- und naturräumlich privilegierter Lage befindenden Grundstückes zusammen. Der Kreis Plön begrüßt die Initiative zur Herstellung guter Arbeits- und Investitionsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der planerischen Inhalte und Entwicklungsziele der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Die Wahl der Gebietnorm „Sondergebiet“ ist zutreffend, weil sich der angestrebte Nutzungscharakter erkennbar von den Normen eines Mischgebietes oder allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO abhebt.

Die in der Planung sich wiederfindenden Ansprüche des Vorhabenträgers an einen hohen Wohnanteil innerhalb einer gewerblich genutzten Fläche

sind soweit planerisch darstellbar. Die Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme der Fläche trägt der angrenzenden hochwertigen Wohnlage Rechnung.

Die auf die vorbeschriebene Situation „maßgeschneiderte“ Bauleitplanung, kann die gemeindlichen Entwicklungsziele allerdings nicht ausschließlich mit öffentlich-rechtlichen Regelungen eines Angebotsbebauungsplans sichern. So beruht das Konzept u.a. auf der wünschenswerten Annahme, dass die Fläche langfristig einer einheitlichen Betriebsführung unterliegt und Eigentumsrechtlich in einer Hand bleibt. Würden jedoch beispielsweise Teilflächen verkauft werden und in der Folge mehrere Betriebe sich gegenseitig ihre räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten streitig machen oder stören, wäre das ortsplanerische Ziel des Sondergebietes für eine ungestörte Entwicklung eines hochwertigen Gewerbes nicht haltbar.

Das derzeit vor Ort arbeitende Unternehmen Brechtel gibt nicht den geringsten Anlass dazu, derartige Fehlentwicklungen zu befürchten.

Diese Perspektive kann sich jedoch aufgrund verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, Eigentümerwechsel usw. innerhalb kurzer Zeit verändern. In diesem Fall würde das ortsplanerische Ziel das die Gemeinde mit der Aufstellung des Planes verbindet, in Frage gestellt.

Insofern erscheint es sinnvoll, die planungsrechtliche Regelung der Bebauungsplan-Satzung durch eine städtebaulich-vertragliche Vereinbarung zu flankieren, welche beispielsweise absichert, dass Grundstücksteilungen unterbleiben und privatrechtliche Maßnahmen, die das städtebauliche Entwicklungsziel unterlaufen, ausgeschlossen sind.

Dem Entwicklungsziel entgegenstehende Maßnahmen können sein: Vermietungen oder Pachtgeschäfte innerhalb des Plangebietes, die nicht mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes einhergehen und einen Widerspruch zwischen privatrechtlichen Ansprüchen aus Verträgen und öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des Planes erzeugen.

Zudem erscheint es im Sinne der Gemeinde, Instrumente zu vereinbaren, die nach einer Beendigung der betrieblichen Sondergebietsnutzung, ungewollte Nachnutzungen ausschließen. Der an sich gut gewählte Standort für eine hochwertige gewerbliche Nutzung sollte für die Gemeinde Heikendorf auch unabhängig von der jeweiligen eigentumsrechtlichen Situation gesichert bleiben.

Grundsätzlich geeignet für solche Steuerungen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. 12 BauGB und der damit verbundene Durchführungsvertrag. Ergänzend dazu wären Regelungen gem. § 12 (3a) BauGB zu treffen, die sowohl das Entwicklungsziel abseits einer reinen Angebotsplanung sichern, als auch eine Anpassung der Planungsinhalte bei Bedarf erlauben.

Sollte eine Umstellung zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens nicht mehr möglich erscheinen, wird auf die Möglichkeiten städtebaulicher Vereinbarungen gem. § 11 BauGB hingewiesen.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Die Hinweise zu den Planungsinstrumenten und zu einer möglichen zukünftigen Entwicklung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen. Aus derzeitiger Sicht besteht aber kein Anlass bzw. Hinweis, dass durch den jetzigen Nutzer solche Veränderungen anstehen. Alle für die Gemeinde Heikendorf wesentlichen Punkte sind in der Planung (im B-Plan) berücksichtigt worden. Ein städtebaulicher Vertrag, der Grundsätze und die Kostenübernahme der Planungskosten regelt, besteht bereits. Der Hinweis zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) wird

zur Kenntnis genommen. Am Anfang der Planung bzw. des Verfahrens hatte die Gemeinde dies auch beabsichtigt. Die zwei wesentlichen Punkte eines VE-Planes (Durchführungsvertrag mit Durchführungsverpflichtung in einem zeitlichen Rahmen und eine genaue Vorhabenfestsetzung) ließen sich allerdings nicht darstellen, weil der jetzige Eigentümer keine detaillierten Planungen und Entwicklungszeiträume benennen konnte bzw. derzeit nur ein konkretes Projekt auf der Fläche (Umnutzung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes) umgesetzt werden soll. Aus diesem Grund wurde ein normaler „Angebots-Bebauungsplan“ erstellt. Dieser umfasst zwar keine Durchführungsverpflichtung, da es sich hier aber um einen zukünftigen Nutzer mit klarem Betriebskonzept handelt sind keine Fehlentwicklungen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind bereits detailliert festgesetzt. Zudem lässt ein „Angebots-Bebauungsplan“ für die zukünftige Entwicklung und zeitliche Durchführung einen größeren Spielraum.

Antrag Dr. Thies:

Der Anregung der Landrätin des Kreises Plön, zusätzliche städtebauliche Verträge im Sinne von § 11 BauGB zu schließen, um planungsrechtliche Regelungen zu flankieren, wird gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	5
Dagegen:	6
Enthaltung:	-

Beschluss zu 1: Der Anregung zusätzliche städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB zu schließen und das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) durchzuführen wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	6
Dagegen:	5
Enthaltung:	-

Antrag 2:

1.3 Zu Teil B -Text-

Bitte überprüfen Sie die Angabe der Rechtsgrundlagen, insbesondere die Nichtanwendbarkeit der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO für Sondergebiete gem. § 11 BauNVO. Berücksichtigen Sie dies bitte auch im Begründungstext.

Zu 1.1 Nutzungskatalog für das SO

Die ersten drei Spiegelstriche (Büro, Verwaltung, usw.) im Entwurf könnten durch folgende Festsetzung zusammengefasst werden:

- Zulässig sind Räume, Gebäude und Anlagen für Büros, Forschungseinrichtungen, Produktion und Vertrieb, die allein dem Zweck des Sondergebietes dienen.

Eine Betriebskantine fällt weniger unter die Kategorie „Gastronomie“, als eher unter „Nebenanlage“, die dem Sondergebiet dient. Ihre Zulässigkeit kann wie folgt geregelt werden:

- Zulässig sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, die dem Zweck des Sondergebietes dienen und den Hauptanlagen in Fläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierzu zählen auch eine Betriebskantine, Räume und Flächen für Sport und Erholung Betriebsangehöriger, Betriebskindergarten,

- Zulässig sind 4 Gästewohnungen oder Gästezimmer zur zeitweiligen Beherbergung von Beschäftigten des Sondergebietes.

Die derzeitige Situation gibt keinen Anlass, eine missbräuchliche Nutzung

dieser Festsetzung zu befürchten.

Es ist aber anzumerken, dass der Begriff „zeitweilig“ bauplanungsrechtlich nicht definiert ist und sich einer Überprüfung und Wertung durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Bauaufsicht entzieht. Hier klarstellende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag möglich.

- Zulässig ist eine Betriebsleiter-Wohnung, die dem Sondergebiet dient mit einer max.

Von der Festsetzung einer Betriebsinhaberwohnung wäre abzusehen, da die Wohnnutzung betrieblichen Zwecken dienen soll. Die reine Inhaberschaft stellt dies nicht dar.

- Andere Nutzungen

Die im Entwurf enthaltene Regelung zu Ausnahmen ist unklar. Zudem schließt § 1 (3) BauGB die Möglichkeit aus, in Sondergebieten Regelungen zu Ausnahmen gem. § 1 (6) BauGB zu treffen.

Es wird angeregt festzusetzen diese Festsetzung zu streichen.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 2:

Die Anregungen wurden alle zur Kenntnis genommen und geprüft. Die wesentlichen Inhalte wurden in die überarbeitete Fassung der Planung vom 25.02.2011 übernommen. Damit werden die wesentlichen Inhalte des Antrages 2 berücksichtigt.

- Ergänzend wird beschlossen, dass nur Gästezimmer und ausdrücklich keine Gästewohnungen zur kurzfristigen und nicht zeitweiligen Beherbergung zulässig sein sollen.
- Zulässig soll darüber hinaus lediglich eine Betriebsleiterwohnung sein und gerade nicht eine Betriebsinhaberwohnung.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3:

1.4 Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die **UNB** m.H. teilt mit:

Die gemäß des Fachbeitrags zum Artenschutz vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Fledermauspopulationen sind mit der UNB abzustimmen und frühzeitig zu realisieren.

Der **vorbeugende Brandschutz** m. H. teilt mit:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird keine konkrete Aussage zur Löschwasserversorgung für das Gebiet getroffen. Die Überplanung sollte zum Anlass genommen werden, um die zur Verfügung stehende Löschwassermenge aus dem Leitungsnetz zu überprüfen.

Andere Löschwasservorräte aus offenen Gewässern und Zisternen stehen in der Nähe nicht zur Verfügung. Die Wasserentnahme aus der Ostsee kommt wegen des Salzgehaltes nicht in Betracht.

Um wirksame Löscharbeiten durchführen zu können müssen aus den Hydranten im Umkreis von 300 m (Schlauchlänge) um die baulichen Anlagen im Plangebiet mindestens 1600 Liter pro Minute gefördert werden können.

Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** m.H. teilt mit:

Soweit ein Befahren des Geländes mit Müllfahrzeugen geplant ist, so sind dort die anliegenden Regelungen zu beachten (insbesondere Pkt. 5 und 6). Alternativ sind die Abfallbehälter direkt am Schlosskoppelweg zur

Entsorgung bereitzustellen.

Die **untere Denkmalschutzbehörde**, Archäologische Denkmale teilt mit:
Keine Bedenken. Wenn Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist die Fundstelle zu sichern und die Obere Denkmalschutzbehörde unter der Tel. Nr. 04621-38712 zu verständigen.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 3:

Die Anregungen und Hinweise zur Erschließung und Ver- und Entsorgung sowie zum Denkmalschutz wurden alle zur Kenntnis genommen und geprüft. Die wesentlichen Inhalte wurden in die überarbeitete Fassung der Planung vom 25.02.2011 übernommen. Damit werden die wesentlichen Inhalte des Antrages 3 berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	11
Dagegen:	-
Enthaltung:	-

Antrag 4:

1.5 Weiteres Verfahren:

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 4:

Die Kennzeichnung wurde bei der erneuten Beteiligung gem. § 4(2) BauGB vom 16.03.2011 bis 04.04.2011 vorgenommen. Der Anregung der Kennzeichnung und der Eintragung der Bearbeitungsstände wurde gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	11
Dagegen:	-
Enthaltung:	-

A. Behörden:

Antragsteller: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Antrag 1:

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu gesichert.

Eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung wird erfolgen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller: Innenministerium des Landes S-H

Antrag 1: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 53 der Gemeinde Heikendorf, der nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, gebe ich hinsichtlich der Berichtigung des F-Planes noch folgende Hinweise (Textbaustein):

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Begründung des Bebauungsplans sollte ein Abdruck der Berichtigung mit den - vielfach inhaltlich abstrakteren - Plandarstellungen beigelegt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Für das Durchführen der Berichtigung empfiehlt es sich

- in der Bekanntmachung des Bebauungsplans auf die umgehende Berichtigung des FNPs hinzuweisen,
- eine umgehende Berichtigung durchzuführen, um einen rechtlich aktuellen aussagefähigen Planstand gewährleisten zu können,
- der Berichtigung die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP - Änderungen (z.B. 5. Änderung des FNP durch Berichtigung) zu geben.

Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind Abdrucke des Inhaltes der Berichtigung zu übersenden, am besten zusammen mit dem dazugehörigen B-Plan.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Den Hinweis zum Verfahren gem. § 13a BauGB wird dankend zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme erwähnte Berichtigung oder Anpassung des F-Planes ist bereits erfolgt und auch in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf eingearbeitet. Die textlichen Hinweise zum Verfahren werden in der Begründung redaktionell ergänzt. Weitere Abwägungsrelevante Anregungen werden nicht vorgebracht.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Schreiben vom: 22.03.2011

Antrag 1: Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 10.03.2009 und ebenso die per E-Mail am 09.03.2010 im Kern weiterhin gelten. D.h., dass auch gegen die jetzt vorgelegte Planung für den B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Heikendorf landesplanerische Bedenken nicht bestehen und Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.
Es wird nochmals daran erinnert, dass der F-Plan der Gemeinde Heikendorf zeitnah an die anderslautende Festsetzung im B-Plan (hier SO), wenn es denn so passiert, angepasst werden muss. Momentan findet sich im F-Plan der Gemeinde Heikendorf die Darlegung als Wohngebiet.

Stellungnahme vom 09.03.2010:

Mit Schreiben vom 04.03.2010 legen Sie geänderte/überarbeitete Planunterlagen zu der o.a. Bauleitplanung vor.

Bereits zu der ersten Anzeige der Planung mit Schreiben vom 23.01.2009 hatte ich mit Stellungnahme vom 10.03.2009 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Die in der jetzt vorgelegten überarbeiteten Planung vorgenommene Reduzierung der Gebäude und die damit verbundene verringerte maximale überbaubare Grundfläche werden begrüßt.

Für die vorgenannte Planung kann deshalb bestätigt werden, dass weiterhin Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Stellungnahme vom 10.03.2009:

Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Heikendorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Eine zeitnahe Anpassung der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan ist erforderlich. Ein Entwurf der Plandarstellung sollte der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Ebenso ist damit keine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau- und Ortsplanung sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Alle bisherigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan zum Sondergebiet Informationstechnologie ist im derzeitigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes enthalten. Für diesen vorgenannten Planungsstand wird derzeit das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist daher bereits eine Darstellung dieser v. g. Anpassung beigelegt worden.

Beschluss zu 1.:

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, eine Änderungsdarstellung wird als Anlage vorab dem Bebauungsplan Nr. 53 (der Begründung) beigelegt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	11
Dagegen:	-
Enthaltung:	-

Antragsteller: Landrätin des Kreises Plön

Antrag 1: Die **UNB** m.H. teilt mit:
Die gemäß dem Fachbeitrag zum Artenschutz vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Fledermauspopulationen sind mit der UNB abzustimmen und frühzeitig zu realisieren.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und gefolgt. Alle Artenschutzmaßnahmen werden fach- und zeitgerecht erfolgen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 2:

Die **Wasserbehörde** m.H. teilt mit:

Die vorgelegten B-Planunterlagen sind für eine wasserrechtliche Bewertung ausreichend. Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die Gemeinde kann für das Erschließungsgebiet ein Teilabwasserbeseitigungskonzept gem. § 31 Abs. 2 LWG bei der Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorlegen. Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn sind folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen:

1. Oberflächenwasserbeseitigung

Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Bau und Betrieb einer Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Für den Neubau bzw. Umbau von Regenwasserbehandlungsanlagen sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Die SW-Kanalisation ist vorhanden. Bei Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG). Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.

3. Gewässer

Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.

4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung / Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

5. Altlasten

Keine Bedenken, im Planbereich sind z. Zt. keine Altablagerungen oder Altstandorte erfasst.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 2:

Die Anregungen und Hinweise zur Erschließung und Ver- und Entsorgung wurden alle zur Kenntnis genommen und geprüft. Die wesentlichen Inhalte wurden bereits in die überarbeitete Fassung der Planung vom 25.02.2011 übernommen. Damit wurden die wesentlichen Inhalte des Antrages 2 bereits berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3: **Der vorbeugende Brandschutz** m. H. teilt mit:
In der Begründung zum B-Plan wird keine Aussage zur Löschwasserversorgung getroffen. Es muss für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Litern pro Minute für eine Löschzeit von zwei Stunden (192 m³) zur Verfügung stehen. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 3:
Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen, eine Überprüfung wird erfolgen und mit den zuständigen Behörden (Kreis Plön und der Feuerwehr) vorgenommen. In der Begründung wird dieser Punkt redaktionell ergänzt.
Der Nachweis wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 4: **Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger** m.H. teilt mit:
Bitte beachten Sie die mit der vorhergehenden Stellungnahme bereits mitgeteilten Hinweise.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 4:
Alle Hinweise, die bisher vorgebracht wurden, werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Soweit es möglich war, wurden diese berücksichtigt. Eine Ver- und Entsorgung des Gebietes, auch der Müllentsorgung ist möglich.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 5: **Weiteres Verfahren:**
Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 5:
Die Kennzeichnung wird bei Bedarf vorgenommen, die Bearbeitungsstände werden entsprechend eingetragen. Der Anregung der Kennzeichnung und der Eintragung der Bearbeitungsstände wird gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

B. Private Stellungnahmen

Antragsteller Nr. 1:

Antrag 1: Nach Einsicht des erneut ausgelegten Planentwurfes nebst Begründung nehme ich hierzu als Miteigentümer des Grundstückes Schlosskoppelweg 7 a und zugleich in Vollmacht für meine Kinder als Miteigentümer

des Grundstückes Schlosskoppelweg 7 zu diesem Entwurf wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Hinweise und Einwendungen:

Ich stelle vorab klar, dass meine nachfolgenden Hinweise und Einwendungen bitte in aller erster Linie als solche eines an der Gesamtentwicklung des Ortes interessierten langjährigen Einwohners Heikendorfs bzw. Kitzbergs verstanden werden mögen. Sie sind also nicht von Eigeninteresse eines Nachbareigentümers geprägt.

a) Art des Planverfahrens:

Das B-Planverfahren Nr. 53, Sondergebiet am Schlosskoppelweg 8 wird nach wie vor als solches nach § 13a BauGB betrieben. Ich hatte hierzu bereits in meiner Stellungnahme vom 19.03.09 Bedenken geltend gemacht. Diese bestehen fort. In der Entwurfsbegründung heißt es jetzt: Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich).

Diese Begründung wäre nur haltbar, wenn man ganz Kitzberg als Innenbereich ansehen würde. Auf diese Idee würde wohl niemand kommen. Hier handelt es sich um zu speziellen landwirtschaftlichen Zwecken genutzte Betriebsgebäude einer früheren Versuchsanstalt mit umgebenen großen Freiflächen. Wenn nun im Osten und Südwesten an zwei Punkten eine Wohnbebauung, schätzungsweise 55 bzw. 90 Meter an das Hauptgebäude heranreicht, so stellen diese Abstandsflächen immer noch keinen Bebauungszusammenhang dar und bilden keinen Innenbereich.

Abwägung und Beschluss zu 1:

Die Fläche wird als Innenbereich betrachtet, da die Neuaufstellung des F-Planes diese Fläche als künftige Baufläche darstellt und darüber hinaus auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In vorherigen Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Behörden wurde die Auffassung geteilt, dass es sich hier um ein Innenbereichspotential handelt. Aus diesem Grund wurde auch das Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt. Die entsprechende Darstellung aus der Neuaufstellung des F-Planes wird der Begründung als Anlage beigelegt. Des Weiteren sind in der Begründung ausreichend Erläuterungen zum Verfahren enthalten. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Innenministeriums SH vom 19.07.2011 und auf die bisherigen Abwägungsentscheidungen zu diesem Thema verwiesen. Das Verfahren wird weiterhin gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dem Antrag wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	10
Dagegen:	-
Enthaltung:	1

Antrag 2:

b) Standort und Größe des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet wird in seinem Kernbereich recht ungenau mit „Teilflächen der Flurstücke 103/4 und 6/6 der Flur 1, Gemarkung Schrevenborn“, beschrieben. Da die entsprechenden Geländeflächen bereits vor langer Zeit von der FLS GmbH erworben wurden, ist davon auszugehen, dass diese Flächen längst vermessen und neue Flurbezeichnungen gebildet sind. Diese sollten dann auch der Planung zugrunde gelegt werden.

Abwägung und Beschluss zu 2:

Die Planunterlagen werden im Rahmen der katastermäßigen Bestätigung, die nach dem Satzungsbeschluss erfolgt geprüft und ggfs. berich-

tigt. Sollten sich dann Veränderungen an den Bezeichnungen ergeben werden diese redaktionell geändert bzw. ergänzt. Dem Antrag wird somit gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3:

c) Bestand:

Die hier in Rede stehende Planfläche ist Teil des Geländes der früheren Biologischen Reichs- und späteren Bundesanstalt. Die von dieser betriebenen Pflanzenzucht hat jahrzehntelang das Bild dieses Teilbereiches des Ortsteils Kitzberg geprägt. Entsprechend ist die Gesamtfläche im F-Plan der Gemeinde als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Die anschließende Nutzung durch das Berufsbildungswerk entsprach in dem hier in Rede stehenden Plangebiet praktisch kaum noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ich gehe davon aus, dass die Umnutzung ohne förmliche Nutzungsänderung erfolgt ist, so dass die von diesem Mieter hinterlassenen Brach- und Konversionsflächen wohl kaum als positive Faktoren für eine massive Neubaunutzung herangezogen werden können. Der Sache nach geht es hier um die Umwandlung von landwirtschaftlichen in nicht störende Gewerbeflächen. Dies sollte in der Begründung nicht irreführend, sondern ehrlich dargelegt werden.

Abwägung und Beschluss zu 3:

Die Begründung wird geprüft und der Sachverhalt wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt. Eine Nachnutzung bzw. Entwicklung, auch mit zusätzlichen baulichen Anlagen ist deshalb nicht ausgeschlossen und bleibt gemeindlicher Planungswille. Durch die Ergänzung bzw. Änderung der Begründung wird dem Antrag 3 weitgehend berücksichtigt. Eine Veränderung des Planungskonzeptes wurde aber im weiteren Verfahren bereits vorgenommen, da die Baumasse nochmals reduziert wurde.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 4:

d) Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild:

In diesem Punkt leidet der vorliegende Entwurf an dem entscheidenden Fehler. Seit über 40 Jahren freue ich mich praktisch zu jeder Jahreszeit beim Nachhause kommen und Erreichen des Kreuzungsbereiches Konsul-Lieder-Allee/Schlosskoppelweg an dem einmaligen Blick über die Heikendorfer Bucht auf die Außenförde. Dieser Blick wird zwar im Augenblick noch durch eine Reihe von problemlos zu beseitigenden Hindernissen eingeschränkt. Er lässt sich, wie gesagt, aufgrund der vorliegenden natürlichen Höhenverhältnisse – vom Kreuzungsbereich bis zum Bereich des Hauptgebäudes weist der Schlosskoppelweg immerhin ein Gefälle von fast 4 m auf – unschwer in eine für Heikendorf einmalige Blickachse gestalten.

Hierzu bedarf es lediglich vom Kreuzungsbereich aus gesehen einer geringfügigen Einkürzung der Weißdornhecke, Fällung der ohnehin altersbedingt absehbar abgängigen in der Straßentrasse stehenden Buche und des regelmäßigen Rückschnitts des im vorderen ebenen Teil vorhandenen Straßenrandbewuchses auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Will sich die Gemeinde Heikendorf wirklich, die sich für die Allgemeinheit bietende einmalige Gestaltungsmöglichkeit dadurch vergeben, dass mit Ausweisung des rund 15 X 35 m großen Baufeldes Nr. 2 ein in der Länge das Hauptgebäude noch beträchtlich übertreffender zweigeschossiger Querriegelbau mit 45 Grad-Dach ermöglicht werden soll? Ein solcher Querriegelbaukörper würde bei maximaler Ausnutzung der angebotenen Baumöglichkeiten eine erschreckende Wirkung ausüben und zwangsläufig die weitere Bebauung in diesem Heikendorfer Ortsteil prägen.

Es ist durchaus lobenswert, wenn die Planung sich bemüht, Blickachsen auf die Förde für wenige entferntere Grundstücke am Prof. Dr. Weigmann-Weg freizuhalten. Es ist auch verständlich, dass das im Baufeld zwei jetzt vorhandene völlig unauffällige eingeschossige Funktionsgebäude mit Flachdach nicht als störend empfunden wird. Angesichts der Tatsache, dass ein Teil des stark frequentierten Fördewanderwegs durch den Schlosskoppelweg geleitet wird ist es aber absolut unverständlich, dass in diesem hoch empfindlichen Planungsbereich derartige Chancen für eine aufwertende Gestaltung gefährdet oder vergeben werden. Dies könnte unschwer z. B. durch Einkürzung des Baufeldes 2 um die Hälfte und/oder Neuordnung der Baufelder 2 bis 4 geschehen. Vor allen Dingen würde dadurch die unakzeptable Riegelwirkung des im Baufeld 2 möglichen Baukörpers entfallen.

Abwägung und Beschluss zu 4:

Das gemeindliche städtebauliche Konzept und die Planungsansätze des Investors wurden aufeinander abgestimmt. Die jetzige Planung stellt den gemeinsamen Planungswillen dar. Eine weitere Reduzierung des Baufeldes zwei wird nicht vorgenommen, allerdings ist die Baufläche zwei im südlichen Teil auf den Bestand reduziert worden. Dem Antrag auf Veränderung des Baufeldes 2 wird nicht gefolgt. In diesem Zusammenhang wird auf die vorherigen Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zum städtebaulichen Konzept verwiesen.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	10
Dagegen:	-
Enthaltung:	1

Antrag Dr. Thies:

Herr Dr. Thies beantragt, den Beschluss zu Antrag 4 des Antragstellers Nr. 1 bei den privaten Stellungnahmen dahingehend zu folgend, dass die Dachneigung auf maximal 30° beschränkt wird.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	2
Dagegen:	6
Enthaltung:	3

Antrag 5:

e) Art der baulichen Nutzung:

Es ist nicht zu beanstanden, dass dem Investor weitestgehend selbst die Art der baulichen Nutzung im IT-Gebiet überlassen wird. Dennoch sollte unabhängig von den in einem Städtebaulichen Vertrag zusätzlich gegebenen Regelungsmöglichkeiten auch B-Planmäßig ein Minimum an Vorkehrungen gegen eine missbräuchliche bauliche Nutzung vorgesehen werden. Als missbräuchliche Nutzung käme insbesondere ein Bau von Miet- oder Eigentumswohnungen in Betracht. Da dies weder Ziel des B-Planes noch des Investors ist und seitens des Investors ausdrücklich der Bau einer Mitarbeiterkantine geplant ist, wäre eine missbräuchliche Gebäudenutzung zu dauerhaften Wohnzwecken dadurch auszuschließen,

dass der Einbau von Küchen und Kochnischen B-Planmäßig ausgeschlossen wird. Für vorübergehend untergebrachte Fachleute und Mitarbeiter wäre nämlich die Benutzung einer Gemeinschaftsküche zumutbar. Auf diese Weise wäre eine missbräuchliche dauerhafte Wohnungsnutzung ausgeschlossen. Auf diese Möglichkeit hatte ich im Übrigen bereits in meiner früheren Stellungnahme vom 19.03.09 hingewiesen. Das gleiche gilt für die nach wie vor unzulängliche Erschließungssituation im Schlosskoppelweg.

Abwägung und Beschluss zu 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind im Teil B -Text- (Ziff. 1.1.) eindeutig beschrieben und müssen nicht durch zusätzliche, auch schwierig zu prüfende Sachverhalte, ergänzt werden. Ein Missbrauch bzw. eine Umnutzung zu Miet- oder Eigentumswohnungen ist hier aufgrund der bisherigen Festsetzungen nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf die vorherigen Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zur wohnbaulichen Nutzung verwiesen. Weitere zusätzliche vertragliche Regelungen sind aus derzeitiger Sicht nicht notwendig. Dem Antrag 5 wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	8
Dagegen:	2
Enthaltung:	1

Antrag 6:

f) Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende naturschutzrechtliche Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 53 weist auf Seite 9 zu Recht auf den Strukturreichtum des Plangebietes und seiner Umgebung hin. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die im Kerngebiet um fast 4 m divergierenden Höhenverhältnisse.

Bei dieser Situation ist es nicht nachvollziehbar, wie die von dem Planer angestrebte qualitativ hochwertige Gestaltung dadurch verwirklicht werden soll, dass in allen Baufeldern zweigeschossige Bauten mit steilen 45 Grad-Dächern und gleichen bzw. annähernd gleichen NN-Höhen zulässig sein sollen, wobei der Riegelbaukörper im Baufeld 2 sogar die Höhe des Hauptgebäudes erreichen soll. Eine solche Baumasse prägt nicht nur automatisch das Umfeld, sondern würde bei voller Ausnutzung der angebotenen Möglichkeiten zu einer mit dem Umfeld nicht in Einklang zu bringenden massierten Bebauung an diesem exponierten Standort führen.

Dass die neuen Baukörper in einem harmonischen Verhältnis zueinander und zum Altbau stehen sollen, ist der Sache nach richtig. Dies erreicht man jedoch nicht durch in etwa gleich hohe Baukörper und gleiche Geschossigkeiten, sondern durch Festsetzung von Gebäudehöhen anhand der konkreten topografischen Situation auch des Umfeldes. Dabei sind hier bei zweigeschossiger Bebauung auch noch 45 Grad-Dächer nun wirklich nicht notwendig. In Anklang an die von dem Planer bemühte moderne architektonische Formensprache wären hier deutlich unter 45 Grad gestaltete Dächer von z.B. 20 bis 30 Grad vorstellbar, wie sie inzwischen auch in Kitzeberg häufiger anzutreffen sind.

Abwägung und Beschluss zu 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der Baumasse und Baufelder wurde im Entwurf vom 25.02.2011 nochmals vorgenommen. Bei den nun übergebliebenen Baufenstern ist der Höhenunterschied nicht 4,00 m, so dass die Höhenunterschiede bei den NN-Höhen auch nicht unterschiedlicher festgesetzt werden müssen. Die weitere Reduzierung der Baumasse (Reduzierung um ein weiteres Baufenster), macht es erforderlich, dass in den nun übrig gebliebenen Baufenstern eine ausreichende Nutzfläche untergebracht werden kann. Aus die-

sem Grund wird an der Planung vom Februar 2011 festgehalten. Dem Antrag 5 wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 9
Dagegen: 2
Enthaltung: -

Antragsteller Nr. 2:

Antrag 1:

Den Planungsunterlagen konnte ich entnehmen, dass Sie für ein IT-Unternehmen in den Planungen für den Schlosskoppelweg 50 Parkplätze vorsehen und diese über den Schlosskoppelweg selbst erschließen möchten.

Ihnen ist klar, dass der Schlosskoppelweg nur angefahren werden kann über z.B. die Kitzeberger Straße.

Wir sind Eigentümer eines Zweifamilienhauses in der Kitzeberger Straße und können sehr wohl beurteilen, wie stark bereits jetzt diese Straße durch verhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen beansprucht ist. Bei der Kitzeberger Straße handelt es sich um reines Wohngebiet, ein entsprechender Bebauungsplan ist – speziell auf unser Grundstück bezogen – aufgrund von Formmängeln nicht rechtskräftig geblieben.

Maßgeblich für die Beurteilung, ob der sich aus der neuen hier angesprochenen Bauleitplanung ergebende Verkehr für die Region, für das Wohngebiet Kitzeberg verkraftbar ist, ist nicht nur die gegebene Infrastruktur, der Ausbauzustand der betroffenen Straßen selbst, sondern auch deren eigentliche Beschaffenheit. Sachstand ist, dass bei der Kitzeberger Straße Arbeiten erforderlich wären, die bisher aber weder durchgeführt noch geplant sind. Durch weiter zunehmenden Verkehr wird der nicht zu akzeptierende Zustand weiter verschlechtert.

Das heißt, zusätzlicher Verkehr kann von der Kitzeberger Straße nicht aufgenommen werden. Außerdem wird die ohnehin bereits stark beeinträchtigende Straßensituation durch zusätzlichen Verkehr noch weitere Beeinträchtigungen / weitere unmittelbare negative Auswirkungen auf die dortigen Bewohner haben, deren Interessen Sie ebenfalls berücksichtigen müssen.

Zudem sind mir jüngste Entscheidungen Ihres Bauausschusses bekannt, bei denen Bauanträge schon allein auch wegen der Planung zweier neuer Parkplätze/Carportplätze abgewiesen worden sind, da negative Auswirkungen auf die verkehrstechnische Infrastruktur in der unmittelbaren Region in Kitzeberg gesehen und unterstellt wurden.

Wird im Raum Kitzeberg mit unterschiedlichen Maßstäben gemessen, oder ist mir hier etwas entgangen?

Die im Betreff genannten Planungen Schlosskoppelweg, die zwangsläufig zusätzlichen Verkehr über die Kitzeberger Straße leiten werden, korrespondieren meines Erachtens nicht mit den von Ihnen zu vertretenden Interessen der dortigen Anwohner und Hauseigentümer.

Bevor ich hier aber zu einem abschließenden Urteil komme, bitte ich um Hergabe der diesbezüglichen Planungsunterlagen bzw. der Ihnen wohl hierzu vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen, wie sich der Verkehrsfluss aus dem von Ihnen beabsichtigten Bebauungsplan auf die Kitzeberger Straße auswirken wird.

Ich wäre Ihnen für entsprechende Unterlagen und Nachweise dankbar.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Die erneute Baumassenreduzierung (vom Februar 2011) und die damit verbunden Reduzierung an Nutzfläche hat auch eine Reduzierung der Stellplatzflächen und des Verkehrsaufkommens ergeben. Die nun noch möglichen Nutzflächen und die Anzahl von 40 Stellplätzen lassen für die Gemeinde nicht erkennen, da sich hieraus ein erhebliches Verkehrsauf-

kommen ergibt, dass das vorhandene Straßennetz nicht aufnehmen kann. Verkehrsgutachten sind bei solch einer Gebietesentwicklung, nicht notwendig.

Die vorhandenen Straßenbreiten lassen gem. der Richtlinien (Rast06) eine solche Nutzung zu bzw. es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine separate Verkehrsuntersuchung liegt daher nicht vor.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller Nr. 3:

Antrag 1:

1. Wie ist in der **Gemeinde Heikendorf bzw. dem Amt Schrevenborn** der Begriff „Angebotsbebauungsplan“ zu interpretieren bzw. zu verstehen?

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 1:

Es gibt in der Bauleitplanung zwei unterschiedliche Bebauungsplanverfahren. Eines ist das Regelverfahren, in dem ein Bebauungsplan mit allgemeinen Nutzungsvorgaben und Festsetzungen grundsätzliche Regeln für eine bauliche Nutzung eines Gebietes vorgibt, ohne zu wissen welche detaillierten Vorhaben entstehen. Dies wird als sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ bezeichnet.

Das zweite Verfahren ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der sogenannte vorhabenbezogene Bebauungsplan. Bei diesem Verfahren sind die Vorhabenplanungen (z.B. die Hochbauten) im Vorwege eindeutig zu benennen. Dies ist in der Regel nur bei Einzelvorhaben möglich. In diesem Verfahren wurde aufgrund der weiteren Planungs- und Nutzungsüberlegungen der „Angebotsbebauungsplan“ als sinnvoller Planungsinstrument gewählt.

Die Frage aus dem Antrag 1 ist somit erläutert.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 2:

2. In Ihrer Begründung zu diesem Bebauungsplan gehen Sie mehrfach auf eine spezielle IT-Firma ein und führen weiter unter Punkt 1.5 aus, dass diese Firma die **einzigste** Interessentin für diese Flächen war. Wir bitten Sie, zur Kenntnis zu nehmen, dass Ihnen, der Gemeinde Heikendorf, seit Jahren bekannt ist, dass die Kieler Volksbank bzw. von ihr vertretene Interessenten bzw. Kunden mehrfach ein Kaufinteresse gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für diese Flächen signalisiert hat bzw. haben, dies auch bereits zu der Zeit, als die Gemeinde Heikendorf gemeinsam mit der Sparkasse eine Gesellschaft zur Erschließung dieses Anwesens gegründet hatte, mit dem Ziel, das Anwesen zu erwerben, und sich somit im Wettbewerb zu uns, als Kaufinteressent bzw. unseren Kaufinteressenten gestellt hat. **Insofern ist die Formulierung unter Punkt 1.5 unzutreffend, dass es ausschließlich einen Interessenten gab.**

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 2:

Der Abwägungsvorschlag zu 2. entfällt, da der Antrag nicht P-Plan-relevant ist.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3:

3. Wir bitten sehr konkret darzulegen, inwieweit das Sondergebiet Informationstechnologie von Verkehrsbelastungen frei gehalten werden kann, und zwar planungs- und rechtssicher und welche Unterlagen Ihnen hierzu vorliegen, die diese, Ihre Annahme bestätigen. Unter Punkt 4.5 der Planungsunterlage führen Sie auf, dass das Plangebiet über den Schlosskoppelweg erschlossen werden soll. Dabei müssen Sie aber bitte berücksichtigen, dass man überhaupt erst zum Schlosskoppelweg kommen muss, sei es durch die Kitzeberger Straße bzw. durch den Kitzeberger Weg. Beide Straßen, die bereits aktuell derartig stark mit Verkehr – insbesondere die Kitzeberger Straße – schon frequentiert sind, würden insofern eine zusätzliche Belastung, die sich aus 50 Stellplätzen automatisch zwangsläufig ergibt, erfahren. Bitte legen Sie zudem dar, wieso für ein Unternehmen in der von Ihnen beschriebenen Form 50 Parkplätze überhaupt erforderlich sind.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 3:

Die erneute Baumassenreduzierung (vom Februar 2011) und die damit verbundenen Reduzierung an Nutzfläche hat auch eine Reduzierung der Stellplatzflächen und des Verkehrsaufkommens ergeben. Die nun noch möglichen Nutzflächen und die Anzahl von 40 Stellplätzen lassen für die Gemeinde nicht erkennen, da sich hieraus ein erhebliches Verkehrsaufkommen ergibt, dass das vorhandene Straßennetz nicht aufnehmen kann. Verkehrsgutachten sind bei solch einer Gebietesentwicklung, nicht notwendig. Die vorhandenen Straßenbreiten lassen gem. der Richtlinien (Rast06) eine solche Nutzung zu bzw. es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine separate Verkehrsuntersuchung liegt daher nicht vor und ist nicht notwendig. Eine Darlegung oder Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen der Bauantragstellung. Im Rahmen des Bebauungsplanes muss lediglich dafür Sorge getragen werden, dass die Nutzung und die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht in einem Missverhältnis stehen. Diese Vorermittlung ist auf der Grundlage der möglichen Nutz- und Wohnflächen ermittelt worden. Hieraus hat sich gem. dem Stellplatzerlass die entsprechende Prognoseanzahl von ca. 40 Stellplätzen ergeben. Weitere Ausführungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Dem Antrag 3 wird somit nicht gefolgt, da der geforderte Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 4:

4. Gleichfalls bitten wir, sich bei den wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung konkreter zu äußern zu dem Punkt 6.2., dass mit der Ansiedlung eines leistungsstarken und vergleichsweise personalin-

tensiven Unternehmens für die Gemeinde weitere Arbeitsplätze entstehen. Dies bitten wir durch geeignete Unterlagen, die für sachverständige Dritte nachvollziehbar sind, zu unterlegen. Wenn dieser Punkt denn tatsächlich positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben sollte und ausschlaggebend für die Planungsrelevanz ist, dann gibt es ebenso andere Möglichkeiten, die auch wir planerisch für unsere Kunden verfolgt haben und hatten, dies noch effektiver zu gestalten.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 4:

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung nicht die Möglichkeit Unternehmensdaten abzufordern. Die bisherige positive Entwicklung des Betriebes über die letzten zwei Jahre hat aber den Nachweis erbracht, dass der Betrieb keine negativen Auswirkungen mit sich gebracht hat und dass zusätzliche Arbeitsplätze entstanden sind. Zudem sind die baulichen und freiräumlichen Veränderungen für diesen Bereich für das Ortsbild positiv zu bewerten. Eine zusätzliche Erläuterung von Auswirkungen ist daher aus gemeindlicher Sicht nicht erforderlich. Der Antrag 4 wird daher nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 5:

5. Darüber hinaus bitten wir darum, IT-Unternehmen weitergehend darzulegen und uns aus bau- und verwaltungsrechtlicher Sicht rechtsrelevant aufzuzeigen, wie Sie dies ab- bzw. eingrenzen. Ist eine derartige enge Festlegung in einem Bebauungsplan verwaltungsrechtlich überhaupt möglich? Wir bitten um Klarstellung.

Wir behalten uns ausdrücklich weitergehende Begründungen und zusätzliche Einlassungen vor und bitten zunächst einmal zu diesen Punkten Stellung zu nehmen bzw. sie bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag und Beschluss zu 5:

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Sondergebiet Informationstechnologie gem. BauNVO fest. Diese Festsetzungsmöglichkeit wird gewählt, da diese Sondernutzung nicht mit den üblichen Baugebietsbezeichnungen möglich ist. Des weiteren lässt dies Sondergebietsausweisung eine detaillierte Steuerung der zulässigen Nutzungen zu. Hiermit hat die Gemeinde Heikendorf eine größere Einflussnahme und höhere Steuerungsmöglichkeit. Baurechtlich und auch verwaltungsrechtlich sind alle Vorgaben und Festsetzungen gem. den BauGB und der BauNVO erstellt worden. Dies ist in der Begründung eingehend erläutert und bedarf keiner weiteren Klärung oder Erläuterung. Eine zusätzliche rechtliche Beurteilung wird für nicht notwendig erachtet, daher wird dem Antrag 5 nicht gefolgt.

Beratungsergebnis.

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller Nr. 1:

Antrag 1: Nach Einsicht in den wiederum ausgelegten Planentwurf nebst Begründung für den B-Plan Nr. 53 nehme ich zugleich in Vollmacht für meine Kinder als Miteigentümer des Grundstückes Schlosskoppelweg 7 zu diesem Entwurf erneut Stellung:

1. Allgemeiner Hinweis:

Ich wiederhole meinen Hinweis, dass die folgenden Ausführungen ausschließlich aus dem Bemühen um die Gesamtentwicklung unseres Ortes resultieren. Ich versichere, dass keinerlei Eigeninteressen bestehen. Im Gegenteil liegt auch mir daran, dass durch eine sorgfältige Planung die Voraussetzungen für einen funktionsfähigen Betrieb der FLS GmbH geschaffen werden.

a) Art des Planverfahrens:

Ich wiederhole meinen Hinweis, dass nach meiner Auffassung das gewählte B-Plan Verfahren eine Innenentwicklung hier fehl am Platz ist. Dies zeigt sich allein schon an der jetzigen Verfahrensdauer. Insoweit mag es sich bei diesem Mangel um einen unbeachtlichen Formfehler nach § 214 Abs. II a 1 BauGB handeln. Angesichts des hier in Rede stehenden empfindlichen Plangebietes – hier liegt kein im Zusammenhang bebauter Bereich (Innenbereich) vor – sollte man das normale B-Plan Verfahren wählen.

Abwägung und Beschluss zu 1:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie haben keinen abwägungsrelevanten Inhalt.

Die Fläche wird als Innenbereich betrachtet, da die Neuaufstellung des F-Planes diese Fläche als künftige Baufläche darstellt und darüber hinaus auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In vorherigen Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Behörden wurde die Auffassung geteilt, dass es sich hier um ein Innenbereichspotential handelt. Aus diesem Grund wurde auch das Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt. Die entsprechende Darstellung aus

der Neuaufstellung des F-Planes wird der Begründung als Anlage beigelegt. Des Weiteren ist in der Begründung ausreichend Erläuterungen zum Verfahren enthalten. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Innenministeriums SH vom 19.07.2011 und auf die bisherigen Abwägungsentscheidungen zu diesem Thema verwiesen.

Das Verfahren wird weiterhin gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dem Antrag wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Antrag 2:

b) Größe des Geltungsbereiches:

Mit meinem Schreiben vom 24.03.2010 hatte ich auf die überholte

Beschreibung des Planbereichs hingewiesen. Warum ist immer noch von „Teilflächen“ aus Flurstücken die Rede angesichts des längst abgeschlossenen Erwerbsvorgangs? Fehlerhaft sind auch die Höhenangaben auf Seite 2 der Begründung. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich nicht im Westen, im Bereich des Altbaus, sondern im Süden an der Kreuzung Konsul-Lieder-Allee mit 13,90 m ü. NN immerhin besteht zwischen diesem Höchstpunkt und der Geländehöhe im Giebelbereich des Altbaus eine Höhendifferenz von ca. 2,70 m und zur Straßenhöhe in diesem Bereich sogar von fast 4,00 m. Dies allein sollte doch schon An-

lass genug für planerische Überlegungen sein.

Bei dieser Gelegenheit sei am Rande auf die im Planentwurf kartografisch unsauber dargestellten Höhenangaben hingewiesen. Nach meiner Kenntnis sollten Höhenangaben nicht wild durcheinander, sondern nach alten Katasterregeln so dargestellt werden, dass die Zahl mit dem Fuß auf der Höhenlinie und mit dem Kopf in Richtung des höheren Geländes zeigt, um so einem Betrachter das Erkennen der Geländestruktur zu erleichtern.

Zu korrigieren sind auch die letzten beiden Sätze der Bestandsbeschreibung unter Ziff. 1.4 der Planbegründung. Sowohl im Süden als auch auf der gegenüberliegenden Seite des Schlosskoppelweges grenzt der Planungsbereich nicht generell, sondern nur teilweise an Waldflächen.

Abwägung und Beschluss zu 2:

Die Planunterlagen werden im Rahmen der katastermäßigen Bestätigung, die nach dem Satzungsbeschluss erfolgt geprüft und ggfs. berichtigt. Sollten sich dann Veränderungen an den Bezeichnungen ergeben werden diese redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Die Korrektur bezügl. des höchsten Punktes und der Höhenangaben im Planwerk wird redaktionell ergänzt bzw. korrigiert. Zusätzliche Planüberlegungen werden bezügl. der vorhanden Geländehöhen aber nicht vorgenommen (siehe hierzu Abwägung und Beschluss zur Stellungnahme vom 24.03.2010). Die Klarstellung inwieweit der Geltungsbereich an Waldflächen grenzt wird redaktionell präzisiert.

Dem Antrag wird somit teilweise gefolgt.

Antrag 3:

c) Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Da die FLS GmbH meines Wissens das Plangebiet längst erworben hat und für ihren Betrieb nutzt, sollte dies auch so in Abs. 2 formuliert werden.

Abwägung und Beschluss zu 3:

Die gewünschte redaktionelle Korrektur zum Erwerb und Betrieb durch die Firma FLS GmbH wird vorgenommen. Dem Antrag wird somit gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	11
Dagegen:	-
Enthaltung:	-

Antrag 4:

d) Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild:

Hier kann ich meine Hinweise aus dem Schreiben vom 24.03.2010 voll inhaltlich wiederholen, insoweit hat sich im jetzt ausgelegten Entwurf erkennbar nichts geändert. Ich will daher versuchen, meine ausschließlich im Interesse der Bürger der Gemeinde Heikendorf und auch des künftigen Fremdenverkehrskonzeptes gemachten Hinweise und Einwendungen zu verdeutlichen.

Der Planverfasser stellt auf Seite 7 oben der Begründung folgenden Leitsatz voran:

„Das inzwischen aufwendig sanierte Gebäude soll zum zentralen Element des zu entwickelten Gebietes werden, an dem sich die übrigen Baukörper orientieren sollen.“

Wenn das das Planungsziel sein soll, ist mir beim besten Willen nicht nachvollziehbar, warum dann an diesen prägenden Baukörper in dem Baufeld 2) ein massiver rund 35 m langer Baukörper mit einem bis zu 45° steilem Dach heranrücken und zumindest den Giebel des prägenden Gebäudes aus Richtung der Schlosskoppelzufahrt völlig abdecken soll. Das würde man verhindern, wenn man das Baufeld 2) im Zufahrtsbereich etwas verkürzt oder das Baufeld in südliche Richtung verschiebt oder leicht dreht. Ich erlaube mir, entsprechende Möglichkeiten in den **anliegenden** Kopien anzudeuten. Bei leichter Drehung des Baufeldes 2) würde das dort vorgesehene Sozialgebäude sogar einen wesentlich besseren Fördeblick erhalten. Im Übrigen frage ich mich, wie man bei dem massiven Querriegel nach Dimensionierung und Proportionen von einem „harmonischen Verhältnis zu dem vorhandenen Altbau“ sprechen kann (vgl. Ziff. 4.2). Genauso unverständlich ist mir die Angabe auf Seite 11 oben der Begründung zum B-Plan, das nämlich „Geschossigkeit und Gebäudehöhe im Baugebiet heruntergefahren wurden“. Derartiges vermag ich beim besten Willen nicht zu erkennen. Da der Planverfasser meint, dass die Festsetzung einer Dachform nicht erforderlich sei, würden nach dem jetzigen Planentwurf auf den Baufeldern 2) und 3) sämtliche Dachformen, so z.B. Satteldach, Walmdach, Pultdach etc. und sogar Flachdächer möglich sein. Ist das von der Gemeinde wirklich gewollt? Und schlimmer: Bei den zulässigen Gebäudehöhen würde sich bei geschickter Staffelgeschossplanung vermutlich sogar optisch viergeschossige Baukörper auf den Baufeldern 2) und 3) errichten lassen. Wäre auch dies gewollt?

Entscheidend sind für mich nach wie vor die bereits in meinem Schreiben vom 24.03.2010 dargestellten Planungsüberlegungen mit der jetzt gegebenen einmaligen Gelegenheit zur Schaffung einer ganz besonderen Blickachse von der Kreuzung Konsul-Lieder Allee / Schlosskoppelweg aus auf die Außenförde. Zugegebenermaßen gehört bei dem jetzigen Bewuchs in diesem Bereich einige Fantasie dazu, sich diese Gestaltungsmöglichkeit vorzustellen. Bei der gegebenen Höhendifferenz im Straßenbereich von der Kreuzung bis zur Höhe Baufeld 1) und dem weiter auf der Schlosskoppel abfallenden Gelände ließe sich hier eine besondere Blickachse gestalten, nicht nur im Hinblick auf das künftige Fremdenverkehrskonzept.

Gerade derartige überraschende Blickachsen – hier kommen Benutzer einer Nebenstrecke des Förderwanderweges aus einem baumbestandenen Gelände – machen doch den besonderen Reiz des Ortsbildes aus. Gleichzeitig würde so die Alternative zu dem im Sommer häufig ohnehin überfüllten Uferfördewanderweg aufgewertet.

Abwägung und Beschluss zu 4:

Die Anregungen zur städtebaulichen Konzeption und zum Entwurfsleitbild werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde und der Investor bzw. Betreiber der gewerblichen Nutzung haben, nach nun mittlerweile mehrjähriger Abstimmung und auch mehrfacher Reduzierung der Baumassen, diesen im Februar 2011 erarbeitet und beschlossen. Alle wesentlichen Planungsinhalte, auch zu Baumassen, Sichtachsen usw. wurden ausreichend, auch unter dem Aspekt der Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsideen des Investors, abgestimmt. Die Hinweise zu anderen Gebäudestellungen, zu den möglichen Dachformen usw. werden zur Kenntnis genommen, werden aber nicht berücksichtigt, da die Gemeinde Heikendorf diesem jetzigen Entwurf ausgiebig beraten und beschlossen hat. Zudem ist aufgrund einer ersten Anregung des Antragstellers 1, der das bestehende Gebäude im Baufeld 2 als erhaltenswert eingestuft hat, mittlerweile eine Instandsetzung erfolgt, die eine Veränderung des Baufeldes

nicht mehr ermöglicht bzw. nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Dem Antrag 4 wird somit nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 8
Dagegen: 2
Enthaltung: 1

Antrag 5:

e) Zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung:

Ich vermisse jegliche Regelungen über die Festsetzungen über eine OKF-Höhe oder Kellergeschossgestaltung, z.B. Klarstellung, dass künftig keine erheblichen Geländeänderungen durch Abgrabung oder Aufschüttung vorgenommen werden dürfen.

Ich frage mich weiter, warum bei der Festsetzung der Fassadengestaltung im Gegensatz zu dem prägenden Altbau für Neubaumaßnahmen nur mindestens 60 % der fensterlosen Fassadenflächen als Sichtmauerwerk ausgeführt werden sollen. Wozu diese Einschränkung? Dies kann doch nur zur Möglichkeit einer Mischarchitektur mit allen ihren Problemen führen. Auf jeden Fall stellt dies aus meiner Sicht keine harmonische Gestaltung bezogen auf den Altbau dar.

Schließlich frage ich mich im Hinblick auf die Ausführungen unter Ziff. 4.1 auf Seite 9 der Begründung, wie denn eine solche Vorbeugung vor Missbräuchen und Fehlentwicklungen aussehen soll. Warum werden diese Dinge nicht durch B-planmäßige Festsetzungen geregelt? Hat man nicht aus der Seeblickproblematik und anderen Problembauten der letzten Jahre gelernt?

Weiter frage ich mich schließlich, welchen Sinn die Darstellung der mittig über das Grundstück verlaufenden 6 m breiten und ca. 85 m langen „Nebenanlagenbegrenzungsfläche“ haben soll. An welche Nebenanlagen ist hier gedacht? Hierüber und die Notwendigkeit einer solchen Planung würde man eigentlich eine nähere Erläuterung erwarten.

Ergänzend verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 24.03.2010.

Abwägung und Beschluss zu 5:

Der Anregung wird hinsichtlich der Festsetzungen zur OKF-Höhe gefolgt. Die Festlegung für die einzelnen Baufenster erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Geländefotografie.

Die in der Stellungnahme kritisch angemerkte „Mischarchitektur“, die durch zusätzliche Fassadenmaterialien entstehen könnte ist eine subjektive Wahrnehmung. Diese zusätzliche Freiheit bei der Fassadengestaltung ist für viele Teile der Gemeinde Heikendorf üblich. Hier soll unter Beachtung des Hauptfassadenmaterials (Sichtmauerwerk) eine ansprechende und ortsangemessene Gebäudearchitektur entstehen. Diese ist im übrigen auch im Bereich des Schlosskoppelweges bei Alt- und Neubauten bereits vorhanden. Somit stellt die „Mischarchitektur“ der Fassaden hier keine Alleinstellungsmerkmal dar. Die Altbauarchitektur wird zudem über die Festsetzung, dass der überwiegende Fassadenanteil in rot bzw. rotbraunen Sichtmauerwerk herzustellen ist, ausreichend gewürdigt. Die Ausführungen unter der Ziffer 4.1 der Begründung sind eindeutig und ausreichend erklärt und bedürfen keiner zusätzlichen Aussagen. Hier wird lediglich erläutert, dass die wohnbauliche Nutzung nur sehr reduziert möglich ist, um Fehlentwicklungen, die evtl. durch eine übermäßige wohnbauliche Nutzung entstehen könnte, auszuschließen bzw. zu steuern. Die in der Stellungnahme erwähnte 6m breite und 85m lange Ne-

benanlagenbegrenzungsfläche stellt die Zufahrt bzw. die private Erschließung der Gebäude und Stellplätze gem. BauGB in Verbindung mit der Planzeichenverordnung dar. In diesem Bereich werden sich nur die Zufahrtbereiche, die schon immer vorhanden waren, befinden. Zusätzliche Erläuterungen sind hierzu deshalb nicht notwendig. Der Hinweis zu der Stellungnahme vom 24.03.2010 wird zur Kenntnis genommen, dieser ist in dieser Abwägung auch bearbeitet worden.

Die Inhalte des Antrages 5 werden aufgrund des v.g. nicht berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 53 - Sondergebiet IT, Schloßkoppelweg - mit den zuvor beschlossenen Änderungen zu fassen. Die Begründung soll mit den entsprechenden Änderungen gebilligt werden. Nach Ausfertigung durch den Bürgermeister ist der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 53 - Sondergebiet IT, Schloßkoppelweg, ortsüblich bekannt zu geben. Das Beratungsergebnis ist entsprechend der Beschlusslage mitzuteilen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Zu 6 Laufende Bauleitplanverfahren der Gemeinde Heikendorf

Vorlage: GH/0334/2011

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die beigefügte Auflistung zur Kenntnis.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Zu 7 Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Schönkamp -

Vorlage: GH/0320/2011

Beschluss

- a) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Schönkamp - einzuleiten.
- b) Wenn ja:
Dieser Bebauungsplan soll partiell für folgenden Bereich geändert werden:
s. Anlage

Beratungsergebnis a)

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Beratungsergebnis b)

Anwesend: 11
Dafür: 8
Dagegen: 3
Enthaltung: -

Zu 8 Beratung und Beschlussfassung über notwendige Sanierungsmaßnahmen in der Grund- und Regionalschule und die Bereitstellung überplanmäßiger Aufwendungen
Vorlage: GH/0338/2011

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Finanz- und Lenkungsausschuss und der Gemeindevertretung folgenden Beschluss:

Der Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln in Höhe von 15.000,00 € bei der Kostenstelle 2.1.6.10.5211000 Grund- und Regionalschule Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt über den Nachtragshaushalt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Zu 9 Anfragen
Vorlage: GH/0317/2011

Es werden keine Anfragen gestellt.