

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET  
"DROSSELHÖRN -KITZEBERG-"  
DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

Stand: 08. Dezember 2004

JÄNICKE UND BLANK  
HARDENBERGSTRASSE 18

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
24105 KIEL ☎ 0431/5709190, FAX: 5709199

*S 10 Bau G/B*  
*05.04.05*  
*[Signature]*

## Begründung

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Verfahrensablauf und Änderung von Planinhalten .....	3
2.1 Verfahren .....	4
2.2 Änderung von Planinhalten .....	4
3. Lage des Plangebietes.....	5
4. Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	6
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen .....	9
5.3 Gestaltung .....	11
5.4 Waldabstand .....	12
5.5 Denkmalpflege .....	12
5.6 Verkehrserschließung .....	12
5.7 Technische Infrastruktur .....	13
5.8 Grünplanung .....	14
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	15

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 (B-Plan) wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 18 erfolgte am 05.03.1997. Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 wurde nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch regelt in § 233 Abs. 1 (Allgemeine Überleitungsvorschriften) die Überleitung für Verfahren, die vor Inkraft treten des neuen BauGB förmlich eingeleitet wurden, wie es bei der vorliegenden Planung der Fall ist. Hiernach werden diese Verfahren nach den vor dem 01.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, wobei einzelne gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte, die noch nicht begonnen wurden, auch nach den Vorschriften des am 01.01.1998 in Kraft getretenen BauGB durchgeführt werden können.

Da der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 bereits am 14.11.1995 von der Gemeindevertretung gefasst und am 05.03.1997 wiederholt wurde, hat die Gemeindevertretung mit Beschluss vom 05.11.2003 bestimmt, dass das weitere Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 nach den seinerzeit neuen Rechtsvorschriften des BauGB vom 01.01.1998 fortgeführt wird.

Anfang der sechziger Jahre wurde für das Gebiet erstmals der Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. In den siebziger Jahren wurde auf Grund geänderter Planungsziele für einen Teilbereich des Gesamtgebietes die 8. Änderung des B-Planes Nr.18 aufgestellt und im Jahre 1978 von der Gemeindevertretung Heikendorfs als Satzung beschlossen. Auf Grund von Formfehlern im Verfahrensablauf verlor der Plan jedoch im darauffolgenden Jahr seine Rechtskraft. Bauanträge innerhalb des Plangebietes wurden seitdem nach § 34 BauGB beurteilt. Da die vorliegende Neuaufstellung des B-Planes Nr. 18 abgesehen von einer Waldfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes den gesamten Geltungsbereich des alten B-Planes Nr. 18 sowie seiner 8. Änderung abdeckt, sieht die Gemeinde keine Veranlassung den alten nicht mehr rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 sowie seine 8. Änderung aufzuheben.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (B-Plan) Reine Wohngebiete und Flächen für Wald dar. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der gültige F-Plan wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt und am 09.05.1972 vom Innenministerium genehmigt. Der F-Plan über das gesamte Gemeindegebiet befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Die durch die Planaufstellung künftig möglichen Vorhaben sind unter dem für derartige Planungen maßgebenden Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche, der eine UVP-Pflicht oder eine Vorprüfung auslöst, angesiedelt. Die entsprechende am 03.08.2001 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches regelt in § 245 c (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) die Überleitung für Verfahren, die vor Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet wurden. In § 245 c Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.08.2001 nicht auf Verfahren angewendet werden müssen, die vor dem 14.03.1999 eingeleitet wurden. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 wurde am 14.11.1995 gefasst und am 05.03.1997 wiederholt.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

## 2. VERFAHRENSABLAUF UND ÄNDERUNG VON PLANINHALTEN

### 2.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 wurde am 14.11.1995 von der Gemeindevertretung erstmalig gefasst, um den nicht mehr rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 zu ersetzen, und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.12.1995 bis einschließlich 18.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die eingeleitete Planung wurde jedoch nicht fortgeführt, da seinerzeit die Neufassung der Gemeindeordnung für Schleswig - Holstein einschließlich der Heilungsmöglichkeiten für formfehlerhafte Bebauungspläne bevorstand.

Nach Eintritt der gesetzlichen Heilung des bestehenden B-Planes Nr. 18 wurde dieser gerügt. Da ein Planungserfordernis nach wie vor bestand, wurde aus planungsrechtlicher Notwendigkeit die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Dies erfolgte mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.03.1997 und wurde in der Zeit vom 08.03.1997 bis einschließlich 21.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.03.1997 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2003 frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Entwurf des B-Planes Nr. 18 mit Begründung wurde am 05.11.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgt die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.11.2003 bis einschließlich 29.12.2003. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der B-Plan Nr. 18 wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben der Entwurf des B-Planes Nr. 18 sowie die Begründung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.09.2004 bis einschließlich 08.10.2004 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2004 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.12.2004 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 08.12.2004 wurde der B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum B-Plan Nr. 18 gebilligt.

### 2.2 Änderung von Planinhalten

Der B-Plan Nr. 18 wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung auf Grund der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geändert. Die Änderungen sind in der Folge im Einzelnen aufgeführt. In der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B sind folgende Punkte geändert worden.

- a) Auf dem Flurstück 20/25 im Teilgebiet 2.4 ist eine weitere überbaubare Fläche eingefügt worden. Dies bedingte den Fortfall der bislang dort festgesetzten Grün- und Teichfläche sowie die Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die nun auf dem vorderen Grundstücksteil festgesetzte überbaubare Fläche war bereits Bestandteil des alten B-Planes Nr. 18. Auch wenn der alte B-Plan nicht mehr rechtskräftig ist und kein Anspruch des Eigentümers auf eine Bebauung abgeleitet werden kann, so folgte die Gemeinde nunmehr dem Antrag des Eigentümers auf Einräumung einer Bebauungsmöglichkeit, da diese nach § 34 BauGB zulässig wäre und Einwände auf Grund der möglichen Schutzwürdigkeit des vorhandenen Teiches seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht bestanden.
- b) Im Teilgebiet 6.1 wurden die Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen geändert. Anstatt des zunächst dort festgesetzten Doppelhauses werden nunmehr dem Charakter der Umgebungsbebauung folgend die überbaubaren Grundstücksflächen so gestaltet, dass künftig zwei Einzelhäuser möglich sind. Dementsprechend wurden die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

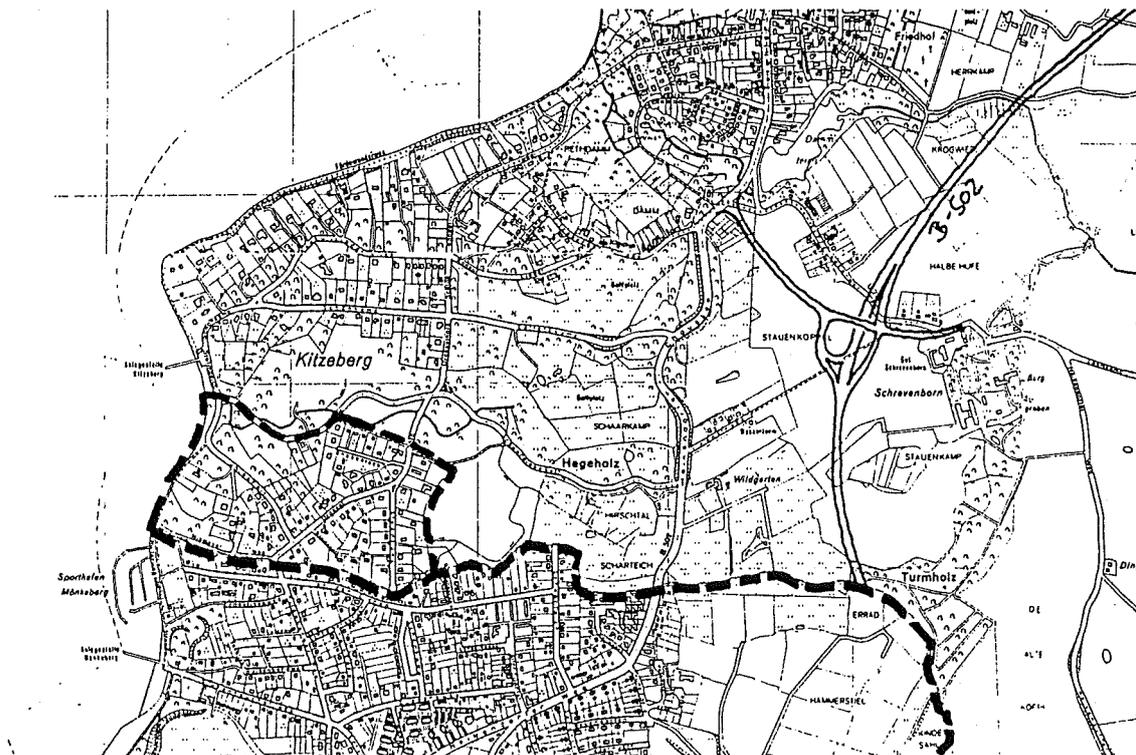
Die das Grundstück betreffenden Regelungen der textlichen Festsetzungen 1.4 (Begrenzung der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO), 2.2 (maximale Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern) und 7.8 (einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern) entfallen für das Teilgebiet 6.1.

- c) Im Teilgebiet 3.5 wurde die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten von maximal 2 auf maximal 5 heraufgesetzt. Dies erfolgte auf Grund der tatsächlichen Ausbildung des Gebäudes als Mehrfamilienhaus und der dort bereits vorhandenen Wohneinheiten. Auf andere Fälle wird diese Regelung nicht ausgedehnt. Sie stellt einen Einzelfall dar.
- d) Im Teilgebiet 6.5 wurde die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße auf Grund der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> korrigiert.
- e) In den Teilgebieten 1.3 und 2.3 erfolgte die Aufnahme eines Geh- und Leitungsrechtes für eine weitere Versorgungsstrasse (Trinkwasser) zugunsten des Versorgungsträgers (Gemeindewerke Heikendorf).
- f) Für die bereits erfolgten Geh-, und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich der "Abwassergemeinschaft Niemeyerweg" erfolgte die Festlegung der Rechte künftig zugunsten der Anlieger.
- g) Die nach § 6 Abs. 6 BauGB getroffenen Festsetzungen wurden in der Zeichenerklärung als "Nachrichtliche Übernahmen" zusammengefasst.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in den entsprechenden Kapiteln soweit erforderlich um die Erläuterungen zu den oben genannten Änderungen ergänzt. Des Weiteren erfolgten ergänzende Erläuterungen zu den Festsetzungen 7.2 (Fassadengestaltung, Materialien für Teilflächen und untergeordnete Bauteile) und 7.6 (Breite von Dachaufbauten) sowie zur Rechtsgültigkeit des alten Bebauungsplanes Nr. 18. Zur Festsetzung 4.1 (Regelungen zur Lage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück) wurde eine erläuternde Skizze in die Begründung eingefügt.

### 3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Gemeindegebietes und umfasst den südlichen Teil Kitzebergs an der Gemeindegrenze zu Mönkeberg.



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23/7 und 23/1 (Waldfläche Hawas), die südliche Grenze des Flurstückes 315/23 ("Waldstraße" Hawas) sowie einer gedachten Grenze, die im rechten Winkel von der Flurstücksgrenze zur Kieler Förde zum Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstückes 281/20 mit der östlichen Grenze des Flurstückes 27/20 führt,
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Kieler Förde (Wasserfläche der Kieler Förde)
- im Süden durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Mönkeberg und
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 23/1 und 645/23 (Waldfläche Hawas).

Das Plangebiet wird über die Straßen Drosselhörn und Uhlenholt erschlossen. Von ihnen zweigen die Stichstraßen Drosseleck, Steenkamp und Kreienholt sowie der Niemeyerweg ab. Das Gebiet ist geprägt durch die Wohnnutzung im östlichen Teil und die Waldflächen, die im westlichen Bereich an die Kieler Förde angrenzen. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen und im Süden eine Wohnbebauung auf Mönkeberger Gemeindegebiet an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.18 hat eine Fläche von ca. 25,0 ha, wobei ca. 7,2 ha durch die Waldfläche Hawas eingenommen werden. Das Gelände ist bewegt. Es steigt von der Wasserfläche der Kieler Förde mit Meereshöhe auf die größte Höhe von 25,0 m über NN im östlichen Bereich der Straße Kreienholt an.

#### 4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Heikendorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Heikendorf gehört als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Neben der raumordnerischen Einstufung der Gemeinde trifft auch die Planungskarte zum Regionalplan für den Bereich Kitzberg eine Festlegung. Dargestellt ist dort die Freihaltung einer Grünzäsur. Ziel dieser Aussage ist der Erhalt und die Vernetzung naturräumlicher Zusammenhänge sowie die Vermeidung des bandartigen zusammen wachsenden einzelner Siedlungsgebiete. Die genannten Bereiche unterliegen nach dortiger Aussage einem Freihaltegebot und sind von jeglicher planmäßiger Siedlungsentwicklung freizuhalten.

Zwar ist die Abgrenzung der Grünzäsur nicht parzellenscharf gefasst, jedoch ist erkennbar, dass der betroffene Bereich, der sich entlang des bestehenden Golfplatzes, der Waldfläche Hawas und der angrenzenden Bereiche entwickelt, von der Darstellung des Regionalplanes erfasst ist. Bauliche Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie mit den Funktionen der Grünzäsur vereinbar sind oder im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Die Aussagen des Regionalplanes bezüglich einer Grünzäsur sind von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu beachten.

Im vorliegenden Fall wird durch die Planung die vorhandene lockere Bebauung im Plangebiet unter Beachtung der prägenden Durchgrünung des Gebietes weitestgehend lediglich in ihrem Bestand festgeschrieben. Die Gemeinde Heikendorf entspricht mit der vorliegenden Planung insofern den Zielsetzungen der Landesplanung.

Der Ortsteil Kitzberg der Gemeinde Heikendorf ist zu Beginn des letzten Jahrhunderts entstanden. Ein Bauflichtplan aus dem Jahre 1906 (ergänzt 1907 und 1910) und ältere Urkunden zeigen die seinerzeit angestrebte Entwicklung der "Landhauskolonie am Kitzberg" genannten Ansiedlung auf.

Der Ortsteil Kitzberg ist heute charakterisiert durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken. Das Plangebiet wird auch geprägt durch den großen Grünflächenanteil mit teilweise sehr hohem und dichtem Baumbestand. Um diese Bauungsstruktur in der parkähnlichen Landschaft entlang der Kieler Förde in ihrem Bestand zu sichern und positiv weiterzuentwickeln, wurden bereits in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt, die sich differenziert mit dem baulichen Bestand und den vorhandenen Grünstrukturen auseinandersetzen.

Anfang der sechziger Jahre wurde für das Gebiet erstmals der Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. In den siebziger Jahren wurde auf Grund geänderter Planungsziele für einen Teilbereich des Gesamtgebietes die 8. Änderung des B-Planes Nr.18 aufgestellt und im Jahre 1978 von der Gemeindevertretung Heikendorfs als Satzung beschlossen. Auf Grund von Formfehlern im Verfahrensablauf verlor der Plan jedoch im darauffolgenden Jahr seine Rechtskraft.

In der Folge wurden immer wieder Baugesuche eingereicht, die planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen waren. Da die Gemeinde hierbei nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten für diesen sensiblen Bereich hat, wurde von der Gemeindevertretung am 14.11.1995 und 05.03.1997 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen, um den prägenden Charakter dieses Ortsteiles zu sichern und zu erhalten.

Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen:

- die Bewahrung und geordnete Weiterentwicklung des Charakters des baulichen Bestandes auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet,
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes und
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Forstwirtschaft.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. In dem vorliegenden Fall handelt es sich planerisch und rechtlich nicht um einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der als Neueingriff zu bewerten ist, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen zulässige Eingriffe festschreibt. Eine Bilanzierung des Eingriffes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Auf Grund unterschiedlicher und differenzierter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksgrößen ist das Plangebiet in 46 Teilgebiete untergliedert. Die Anzahl der Teilgebiete ergibt sich auch aus dem Bestreben, die Teilgebiete den vorhandenen Straßenzügen zuzuordnen, um so eine bessere Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet als einzelne Baufelder festgesetzt. In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Baufelder am baulichen Bestand, sichert ihn und lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu. Durch die einschränkende Einzelausweisung der Baufelder soll auch erreicht werden, dass der Rhythmus der Bebauung weitestgehend erhalten bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die überbaubare Grundfläche gesteuert. Diese ist für die verschiedenen Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt. Sie orientiert sich ebenfalls am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung sowie am verträglichen Umfang möglicher Neu- und Erweiterungsbauten, dem insbesondere die Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zugrundegelegt wird. Das Maß der Nutzung beträgt den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 900 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup> zugeordnet 175 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup> für die überbaubare Grundfläche. Bei vorhandener Zweigeschossigkeit beträgt das Maß für die überbaubare Geschossfläche, wiederum den Werten für die Mindestgrundstücksgröße zugeordnet 300 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> bzw. 450 m<sup>2</sup>.

Mit dieser Vorgehensweise wird, im Wesentlichen auf die Grundstücksgrößen bezogen, ein verträgliches Maß der Grundstücksausnutzung und ein gleichmäßig großer Grünflächenanteil im gesamten Plangebiet erreicht. Bei Grenzfällen bezüglich der Grundstücksgröße wie z.B. beim Flurstück 803/25 im Teilgebiet 5.7. wurde als weiterer wesentlicher Maßstab für die Festsetzung der Ausnutzung auch die örtliche Situation, wie z.B. der Rhythmus der Bebauung und der Übergang zwischen Grundstücken unterschiedlicher Ausnutzung herangezogen.

Das Plangebiet ist, wie bereits ausgeführt, durch eine in weiten Teilen großzügige Bebauung auf groß geschnittenen Grundstücken geprägt. So werden die jeweils festgesetzten Werte in den jeweiligen Bereichen bei einer nicht unerheblichen Anzahl von Grundstücken bereits annähernd erreicht, so dass die Größenordnung dieser Festsetzung auch für gleich große angrenzende Grundstücke mit einer bislang weiter darunter liegenden Ausnutzung gerechtfertigt ist.

Im Plangebiet finden sich einige Sonderfälle auf die auf Grund besonderer Gründe die o.g. Festsetzungen nicht anzuwenden sind. In den Teilgebieten 1.1., 1.2., 2.2. und 7.1. wird auf Grund der Lage der Grundstücke im bzw. am Wald die Größe des Baufeldes, welches den baulichen Bestand eng umfährt, als maximal überbaubare Grundfläche festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind hier nicht bzw. nur in sehr begrenztem Umfang möglich. In dem Teilgebiet 7.2. wird die überbaubare Grundfläche trotz des sehr großen Grundstückes aus dem gleichen Grund eingeschränkt.

In dem Teilgebiet 1.4. wird die überbaubare Grundfläche eingeschränkt auf Grund der rückwärtigen Lage des Grundstückes sowie des kleineren Maßstabes der Umgebungsbebauung.

Im Teilgebiet 3.2. befinden sich zwei Gebäude auf einem relativ kleinen Grundstück. Hier wird auf Grund des Bestandes eine Grundstücksteilung vorgeschlagen und die Mindestgröße des Grundstückes mit 600 m<sup>2</sup> sowie die maximal überbaubare Grundfläche mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Teilgebieten 3.6. und 3.13. wird auf Grund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes die maximal überbaubare Grundfläche mit 300 m<sup>2</sup> bzw. 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Teilgebiet 3.14. wird die maximal überbaubare Grundfläche trotz des relativ kleinen Grundstückes auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, da der bauliche Bestand bereits über 200 m<sup>2</sup> liegt und die unmittelbar umgebende Bebauung diese Ausnutzung ebenfalls zulässt.

In den Teilgebieten 5.3. und 6.6. sind im Gegensatz zum übrigen Plangebiet auch Doppelhäuser zulässig bzw. bereits vorhanden. Im Teilgebiet 5.3 wird daher der Wert für die maximal überbaubare Grundfläche auf Grund des Bestandes entsprechend höher und für das Teilgebiet 6.6. zugunsten einer verträglichen Ausnutzung festgesetzt.

Im Teilgebiet 6.1 werden die Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen derer Art festgesetzt, dass künftig anstatt des dort vorhandenen Doppelhauses nunmehr, dem Charakter der Umgebungsbebauung folgend, zwei Einzelhäuser zulässig sind. Die vorhandenen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genießen Bestandsschutz. Der hier festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche entspricht mit 250 m<sup>2</sup> dem bei einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> im Plangebiet üblicherweise festgesetzten Wert.

In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche bzw. Grund- und Geschossfläche jeweils für die Summe der baulichen Anlagen in den festgesetzten Baufeldern. Dies stellt klar, dass sowohl bei einer Einzelhaus- als auch bei einer Doppelhausbebauung die maximal überbaubaren Grund- bzw. Geschossflächen nicht für einzelne Baukörper sondern für die Gesamtgrund- bzw. geschossfläche der Hauptbaukörper gelten.

Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO ist die jeweils festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche maßgebend, d.h., sie bildet den Ausgangswert für die Ermittlung. Die jeweils festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche darf hierbei um 50% des festgesetzten Wertes überschritten werden zugunsten der Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete 3.6., 3.13. und 5.3., da diese Teilgebiete in ihrer Ausnutzung bereits über dem regelmäßig größten Wert von 250 m<sup>2</sup> für die maximal überbaubare Grundfläche liegen. Für diese Teilgebiete wird daher festgesetzt, dass die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO auf einen Wert von 125 m<sup>2</sup> beschränkt wird.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke erfolgt, um Grundstücksteilungen zu verhindern, die zu einer nicht gewollten weiteren Verdichtung des Plangebietes führen können (Teilung zugunsten von Doppelhausbebauungen). Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen orientieren sich an den im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen.

Zum besseren Verständnis wird für die Teilgebiete 5.6. und 5.7. klargestellt, dass das Flurstück 25/106 Bestandteil des Teilgebietes 5.7. ist und die Knotenlinie auf der festgesetzten privaten Grünfläche die Teilgebiete 5.6. und 5.7. auf Grund der unterschiedlichen Ausnutzung voneinander abgrenzt und nicht die private Grünfläche.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden, die neu errichtet werden, maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche. Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Anbauten die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Sie betragen für eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe. Bei zweigeschossigen Gebäuden betragen die Werte für die Traufhöhe 6,50 m und für die Gebäudehöhe 11,50 m. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand und schreibt diesen fest.

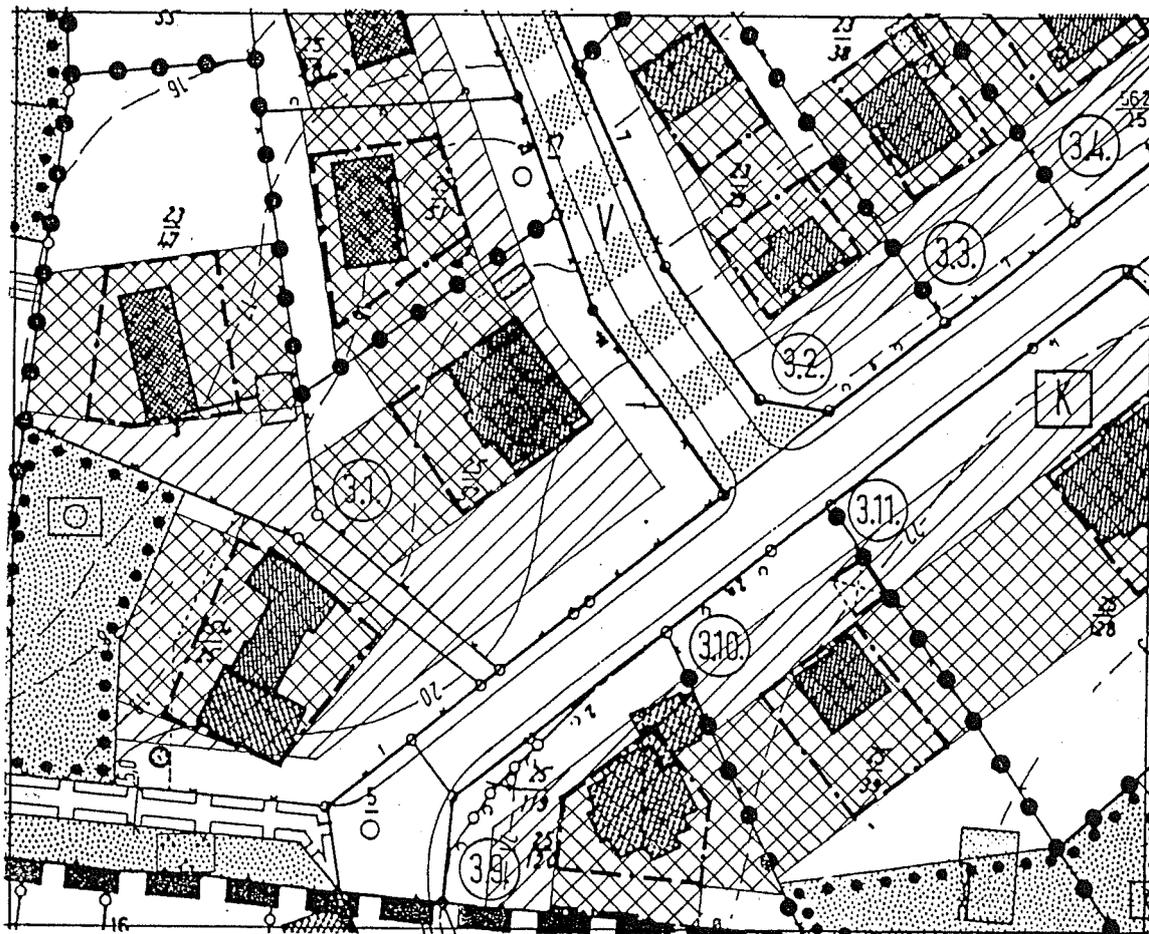
## 5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Als Bauweise ist im gesamten Plangebiet bis auf zwei Ausnahmen eine Einzelhausbebauung festgesetzt, da sie im Plangebiet prägend ist. Bei den Ausnahmen handelt es sich um ein bestehendes Doppelhaus im Steenkamp (Teilgebiet 5.3) sowie um eine Bebauungsmöglichkeit im Drosseleck (Teilgebiet 6.6), wo der Möglichkeit einer Doppelhausbebauung in der Vergangenheit durch die Gemeinde zugestimmt wurde. Die bestehende Doppelhausbebauung im Teilgebiet 6.1 soll, da sie im Maß der baulichen Nutzung von der Umgebungsbebauung abweicht, künftig durch eine Einzelhausbebauung ersetzt werden und wird daher als solche festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Einen Sonderfall im Plangebiet stellt die Bebauung in dem Teilgebiet 3.5 dar. Hier sind, ermöglicht durch die vorhandene Baumasse und Zweigeschossigkeit, mehrere Wohnungen entstanden. Dem Bestand entsprechend werden daher maximal 5 Wohneinheiten zugelassen. Eine derartige Ausbildung von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet aus den oben genannten Gründen nicht erwünscht, so dass die vorgenommene Festsetzung zugunsten des Bestandes ein Einzelfall bleibt.

Für die Bebauung im Plangebiet ist charakteristisch, dass die Bebauung ebenso wie zugeordnete Nebenanlagen vom Straßenraum zurücktreten und sich so eine ausgeprägte, von baulichen Anlagen ungestörte Vorgartenzone ausbildet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind stark durchgrünt und teilweise sehr ausgedehnt. Diese prägenden Qualitäten sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze, soweit andere rechtliche Vorgaben (Waldschutzstreifen) nicht entgegenstehen, nur innerhalb des Bereiches zwischen den Fluchten der erschließungsseitigen und rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke zulässig sind. Ausnahmen können für Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 6,00 m von den öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen einhalten. In der Straße Steenkamp dürfen auf Grund der besonderen Situation (starke Böschung zu den Grundstücken) derartige Anlagen bis auf 2,00 m an die Straße herantreten.



Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zulässig
  Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze ausnahmsweise zulässig

Skizze zu Textteil B, Ziffer 4.1 (Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen) am Beispiel des Kreuzungsbereiches Drosselhorn / Uhlenholt

### 5.3 Gestaltung

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung baulicher Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, hellbraunem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche.

Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete 3.12., 4.1., 4.2., und 5.1. bis 5.3. Hier ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche oder in weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk zulässig, da in diesem Quartier zwischen Drosselhörn, Steenkamp und Kreienholt die oben vorgeschriebene Gestaltung prägend ist.

Ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen ist die Bebauung im Teilgebiet 3.11, da hier die prägende Gestaltung mit roten Ziegeln der vorhandenen als einfaches Kulturdenkmal eingestuftes Bebauung erhalten werden soll.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen in allen Teilgebieten auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern sowie für untergeordnete Bauteile auch andere Materialien verwendet werden. Als Teilflächen der Fassaden, die mit Holzverkleidungen gestaltet werden können, kommen dabei z.B. Giebelflächen oder Verkleidungen unter- und oberhalb von Fensteröffnungen in Frage. Insgesamt sollen Holzverkleidungen einen Anteil von 30% der jeweiligen Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten, damit die hauptsächlich festgesetzte Gestaltung prägend bleibt. Untergeordnete Bauteile, die auch in anderen als den festgesetzten Materialien zulässig sind, können z.B. tragende Bauteile, Schornsteine oder künstlerisch gestaltende Bauteile sein.

Von dieser Regelung ausgenommen ist wiederum die Bebauung im Teilgebiet 3.11 aus den oben genannten Gründen.

Im gesamten Plangebiet sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° - 55° betragen. Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur Ausbildung von Dachaufbauten getroffen. Die maximale Breite von Dachaufbauten wird begrenzt und ein Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern festgelegt. Bei Trapezgauben und anderen Dachaufbauten mit geneigten seitlichen Abschlüssen ist bei der Bemessung der Breite sowie des Abstandes zu den Dachrändern jeweils das mittlere Maß ausschlaggebend. Dacheinschnitte werden ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft ausschließen.

Die Material- und Farbgebung der Nebengebäude ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen. Die Festsetzung der Anzahl und Breite von Zufahrten zu Stellplatzanlagen dient ebenso der weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen straßenseitigen Bepflanzungen.

#### 5.4 Waldabstand

Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) und dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29.10.1996 mit Änderung vom 13.08.1997 sowie dem § 3 Abs. 3 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.1995 ist zu bestehenden Waldgebieten ein Waldschutzstreifen von 30,0 m Tiefe einzuhalten. In diesem Waldschutzstreifen sind bauliche Vorhaben unzulässig. Auf Antrag der Gemeinde Heikendorf vom 21.02.2002 hat der Kreis Plön in Abstimmung mit dem Forstamt Eutin mit Schreiben vom 03.05.2002 einer Unterschreitung des Waldabstandes im Plangebiet um 10,0 m auf 20,0 m zugestimmt. Der reduzierte Waldabstand ist in der Planzeichnung dargestellt. Der B-Plan sieht innerhalb des Plangebietes vier neue Baumöglichkeiten im Sinne von verträglicher Nachverdichtung vor. Die hierfür festgesetzten Baufelder befinden sich außerhalb des 20,0 m tiefen Waldabstandes. Von den Regelungen zum Waldabstand sind ausschließlich bereits bestehende Gebäude betroffen, die sich innerhalb des Waldschutzstreifens befinden und teilweise bis auf unter 10,0 m an den Waldrand heranrücken.

Auf den entsprechenden Grundstücken nehmen die festgesetzten Baufelder den Gebäudebestand auf und lassen auch Anbauten zu. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch ausschließlich außerhalb des Waldabstandes vorgesehen. Erweiterungen, die den Waldabstand weiter verringern oder Bebauungsbreiten zum Wald vergrößern, sind ausgeschlossen. Bei Gebäuden, die allseitig von Wald umgeben sind wird hierbei mit einer Baukörperfestsetzung gearbeitet.

#### 5.5. Denkmalpflege

Das vorhandene Gebäude im Teilgebiet 3.11. ist als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) in die Denkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde eingetragen. Das Gebäude ist daher als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Da die vorhandene Gestaltung erhalten bleiben soll, ist in dem Teilgebiet 3.11. die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem Verblendmauerwerk zulässig. Hier sollen im Gegensatz zu den übrigen Teilgebieten andere Materialien auch für untergeordnete Bauteile unzulässig sein. Ebenso wird die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie ausgeschlossen.

#### 5.6. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Drosselhörn und Uhlenholt erschlossen. Von ihnen zweigen die Stichstraßen Drosseleck, Steenkamp und Kreienholt sowie der Niemeyerweg (private Fläche) ab, der fußläufig an den an der Förde entlangführenden Strandweg (Wanderweg entlang der Kieler Förde) anschließt.

Steenkamp und Kreienholt sind mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen von 19,0 m bzw. 20,0 m Durchmesser ausgestattet. Im Drosseleck wird am Ende der Straße eine Teilfläche des Flurstückes 23/16 (Teilgebiet 6.3.) als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier zumindest das Wenden mit PKW auf öffentlicher Fläche zu ermöglichen. Die Errichtung einer größeren Wendeanlage ist hier auf Grund der Örtlichkeit nicht möglich. Die Stichstraße, die, vom Uhlenholt abzweigend, die Teilgebiete 1.1. bis 1.3. mit drei Wohngebäuden erschließt, bleibt in ihrem Bestand unverändert. Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche ist auf Grund der Örtlichkeit hier ebenfalls nicht möglich. Über den in privatem Eigentum befindlichen Niemeyerweg werden über einen wiederum privaten Wohnweg die Teilgebiete 2.1. und 2.2. erschlossen, an dessen Ende eine Fläche mit ca. 13,0 m Durchmesser zum Wenden zur Verfügung steht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit einer über einen längeren Zeitraum gewachsenen Bau- und Infrastruktur. Bezüglich der Errichtung von Wendeanlagen an Stichstraßen, die auch den berechtigten Belangen der Müllentsorgung sowie dem sicheren Wenden von anderen Verkehrsteilnehmern entsprechen, ist festzustellen, dass es dort wo sie noch nicht vorhanden sind auf Grund der örtlichen Situation nur schwer, wenn nicht gar unmöglich ist, diese einzurichten.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Situation als solche zu akzeptieren. Auch die Einrichtung von zentralen Müllsammelplätzen zugunsten der Müllentsorgung ist auf Grund der Örtlichkeiten, der Länge der Zufahrten und der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten nicht durchführbar und auch nicht zumutbar.

Die für die Erschließung der Grundstücke notwendige Fläche des Niemeyerweges ist ebenso wie der erwähnte Stichweg zur Sicherung der Funktion mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Um die Nutzbarkeit des Niemeyerweges für die Öffentlichkeit sicherzustellen, ist er in seinem östlichen Abschnitt zusätzlich und im westlichen Abschnitt ausschließlich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Zur gesicherten Erschließung der zusätzlichen Baufeldes im Niemeyerweg ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer der Grundstücksfläche des Niemeyerweges erforderlich.

Die Straßen im Plangebiet sind mit einer für alle Begegnungsfälle ausreichenden befestigten Profilbreite von ca. 5,50 m ausgestattet. Von der Fahrbahn abgesetzte Fußwege sind nicht vorhanden. Die Randstreifen sind als wassergebundene Flächen oder als Rasenflächen ausgebildet. Sie dienen dem Fußgängerverkehr ebenso wie dem ruhenden Verkehr.

Öffentliche Parkplätze befinden sich in den Seitenstreifen der Straßen Drosselhörn und Uhlenholt in ausreichender Anzahl. In den Straßen Steenkamp und Kreienholt befinden sich ebenfalls in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze in den Bereichen der Wendeanlagen.

Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, befinden sich vom Drosseleck in nördliche Richtung zum Hawas abzweigend zwischen den Teilgebieten 6.3. und 6.4. und zwischen den Straßen Kreienholt und Steenkamp.

#### 5.7. Technische Infrastruktur

In den Straßen im Plangebiet befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Gas und sind die Stadtwerke Kiel AG, für Strom die Stadtwerke Kiel AG und die Gemeindewerke Heikendorf GmbH, für Trinkwasser die Gemeindewerke Heikendorf GmbH sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV).

Schmutzwasserkanäle sind in den Straßen Drosselhörn (DN 250 Stz), Drosseleck, Steenkamp, Kreienholt und Uhlenholt (DN 200 Stz) sowie im Strandweg (DN 200 AZ) vorhanden. Teilweise werden diese über private Grundstücksflächen geführt. Dort sind sie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh- und Leitungsrecht gesichert. An der Straße Hawas im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Schmutzwasserpumpstation des AZV. Die Fläche ist als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

Regenwasserleitungen befinden sich in den Straßen Drosselhörn (DN 300 B, 350 B bzw. DN 400 B), Steenkamp (DN 250 B bzw. DN 300 B) sowie Kreienholt und Drosseleck (DN 200 B).

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls eine Reihe von Leitungsführungen zur Entsorgung des Gebietes von Schmutz- und Regenwasser, die auf privaten Flächen verlaufen und sich nicht in der Trägerschaft des AZV befinden. Dies betrifft insbesondere die Leitungsführungen innerhalb der Teilgebiete 1.3 sowie 2.1 bis 2.4, die sich in der Trägerschaft der privaten "Abwassergemeinschaft Niemeyerweg" befinden. Zu ihrer dauerhaften Absicherung und dem Nachweis der gesicherten Erschließung auf bauplanungsrechtlicher Ebene werden diese Leitungsführungen in der Planzeichnung mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Anlieger (Abwassergemeinschaft Niemeyerweg), die in diesem speziellen Fall der Entsorgungsträger sind, versehen.

Ein weiteres Geh- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ist in den Teilgebieten 1.3 und 2.3 eingetragen. Hier verläuft eine Trinkwasserleitung PE 50 der Gemeindewerke Heikendorf.

Die Lage der eingetragenen Leitungsrechte entspricht den mitgeteilten Lagen der Leitungen. Eine weitere Bemaßung der Leitungsführungen erfolgt nicht. Die Mindestbreite der Leitungsrechte, soweit nicht Grundstücksflächen nur angeschnitten sind, beträgt 3,0 m.

An der Straße Havas im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und in der Straße Kreienholt befinden sich Trafostationen, die als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

## 5.8. Grünplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf wurde im Jahre 1996 durch die Gemeindevertretung festgestellt. Er stellt dem Bestand folgend für die Flächen des Plangebietes größtenteils Wohnbauflächen und Flächen für Wald dar.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan naturbelassene Waldflächen (Bruchwald) als gesetzlich geschützte Biotope dar. Diese Darstellung wird als Festsetzung in den B-Plan Nr. 18 übernommen.

Die im Landschaftsplan im Bereich des Strandweges dargestellte Biotopfläche (Spülsaum- und Strandwallvegetation) wird ebenfalls als Festsetzung (Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes) nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Der Bereich des Strandes und des Strandweges (Fördewanderweg) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt. Diese Zweckbestimmung wird ebenfalls für die als private Grünfläche festgesetzte Fläche entlang des Niemeyerweges getroffen, der eine Wegeverbindung aus dem Plangebiet zum Strand darstellt.

Die im Plangebiet vorhandenen privaten Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen, die eine besonders intensive Durchgrünung aufweisen, sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt. Die hier vorhandenen Anpflanzungen werden darüber hinaus als Flächen mit Bindungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Dies betrifft ebenfalls die auch im Landschaftsplan als besonders erhaltenswert gekennzeichnete bepflanzte Böschung im westlichen Bereich der Straße Steenkamp. Der Bestand an orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzpflanzungen wird damit in die Planung aufgenommen und gesichert.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich, wie bereits erwähnt, planerisch nicht um einen zu bewertenden Neueingriff, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen zulässige Eingriffe festschreibt. Im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden. Diese sind im einzelnen:

- Erhalt und bei Abgang Ersatz der prägenden Grünstrukturen im Plangebiet und Verwendung nur standortgerechter und heimischer Baum- und Straucharten
- Erhalt der als straßenseitige Einfriedungen vorhandenen Laubholzhecken und deren Ersatz bei Abgang sowie die Einfriedigung der privaten Grundstücke auch mit lebenden Hecken
- Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der Zufahrtsbreite zu den privaten Grundstücken auf 3,50 m
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Anlage von Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- Festsetzung der Höhe der Gebäude zu deren behutsamer Einfügung in das Gelände und die gleichartige Bebauung in der Umgebung.

Auf Grund der eingangs beschriebenen Umstände und der Geringfügigkeit des Eingriffes werden weitergehende Maßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf gemäß § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Anwendung und ist zu beachten.

#### 6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Heikendorf.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine im Landschaftsplan der Gemeinde dargestellte Fläche mit einer Bunkerruine aus dem 2. Weltkrieg. Eine Gefährdung von Menschen durch Ablagerungen in Form von Munitionsresten besteht nicht mehr. Das Gelände befindet sich innerhalb eines Waldgeländes und ist von Pflanzen überwuchert.

Heikendorf, den .....

27.05.2005

Arnold Jahn  
Der Bürgermeister

