

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63 A  
DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN**

**FÜR DAS GEBIET „ÜBERPLANUNG DER GRUNDSTÜCKE  
NÖRDLICH UND SÜDLICH DES SCHLOSSKOPPELWEGES“**



## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung .....	4
2.3.	Verfahren .....	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
3.1.	Lage des Plangebietes.....	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	8
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
4.2.	Flächennutzungsplan .....	9
4.3.	Landschaftsplan .....	9
4.4.	Bebauungsplanung .....	10
5.	Planung .....	10
5.1.	Ziele der Planung .....	10
5.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
6.	Planinhalt und Festsetzungen .....	13
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
6.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	18
7.	Umweltbelange .....	19
7.1.	Umweltbeurteilung und Eingriffsregelung .....	19
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	20
8.	Immissionsschutz.....	21
9.	Erschließung .....	21
9.1.	Verkehrliche Erschließung .....	21
9.2.	Technische Infrastruktur.....	22
10.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	22

- Anlagen:**
- 1 Umweltbeurteilung, Stand vom 03.10.2019  
Ausgearbeitet durch das Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent
  - 2 Bestandskarte, Stand vom 04.10.2018  
Ausgearbeitet durch das Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte bisher ohne eine verbindliche Bauleitplanung. Zwar wurde vor über 30 Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie einer 1. Änderung eingeleitet, jedoch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Daher wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage hat die attraktive Lage des Plangebietes unmittelbar am Ostufer der Kieler Förde in den vergangenen Jahren zu baulichen Veränderungen durch Neu-, Um- und Anbauten geführt, die nicht den Zielen der Gemeinde entsprechen. Insofern hält es die Gemeinde für erforderlich, die künftige städtebauliche Entwicklung mit einem Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 A will die Gemeinde Heikendorf die vorhandene, von freistehenden Einzelhäusern geprägte Siedlungsstruktur des Plangebietes erhalten, ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen auszuschließen. Insbesondere die auf der bisherigen rechtlichen Grundlage ungenügende Begrenzbarkeit der Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist für die Gemeinde der Anlass, ihr Planungsrecht an dieser Stelle zu ändern, um die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung zu erhalten und ortsbildverträgliche Veränderungen zu ermöglichen. Wesentlicher Inhalt dieser Änderung soll die Neufassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal überbaubare Grundfläche (GR), maximale Trauf- und Gebäudehöhen sowie maximale Anzahl der Wohneinheiten) sein.

Bestandteil des Plangeltungsbereiches der bisherigen Planung war auch das im Süden an das Plangebiet angrenzende Flurstück 103/7. Das Grundstück wurde bis 2008 von der biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft genutzt, befindet sich derzeit noch im Bundeseigentum, soll aber verkauft werden. Für die ehemaligen Versuchsflächen der Bundesanstalt hat die Gemeinde im Zuge der bisherigen Planung eine touristische Nachnutzung angestrebt.

Die beschriebene Fläche ist nun nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung. Die dortige Entwicklung soll nunmehr durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C planungsrechtlich vorbereitet werden.

Da die aus dem Geltungsbereich herausfallende Fläche eine Entwicklung in den Außenbereich hinein nach sich gezogen hätte, wurde das Aufstellungsverfahren bislang als Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung betrieben. Mit dem Fortfall dieser Fläche handelt es sich nunmehr um eine reine Bestandsüberplanung. Daher, und da die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen, hat die Gemeinde beschlossen, das Planverfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach den verfahrensleitenden Regelungen des § 13 a BauGB fortzuführen.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 63 A der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Überplanung bislang bereits baulich genutzter und durch Flächenversiegelungen vorgeprägter Flächen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu

erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung. Sie erfolgt auf Grundlage einer parallel zur Planung erarbeiteten Umweltbeurteilung, die die wesentlichen Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt. Hinsichtlich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG erarbeitet worden. Beide Ausarbeitungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **2.2. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung**

In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgten Stellungnahme Änderungen vorgenommen. Diese werden nachfolgend zusammenfassend erläutert.

- Erweiterung des Plangeltungsbereiches zugunsten der Vergrößerung der Wendeanlage am Ende des Schlosskoppelweges,
- Anpassung der Abgrenzung bzw. Vermerk des Hochwasserrisikogebietes (HWRG),
- Eintragung des auf 20,0 m reduzierten Waldabstandes in die Planzeichnung,
- Aufteilung des Teilgebietes 5 in die Teilgebiete 5a bis 5c auf Grund veränderter Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten für das neue Teilgebiet 5b,
- Anpassung der Festsetzungen für das Teilgebiet 6 zur Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Trauf- und Gebäudehöhe auf Grundlage einer durch die Gemeinde positiv beschiedenen Bauvoranfrage.

In die Begründung wurden ergänzende Erläuterungen hinsichtlich der o.g. Punkte aufgenommen.

## **2.3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 wurde am 11. Juli 2011 von der Gemeindevertretung Heikendorf gefasst. Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Beide Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 28.02.2013 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.04.2013 an der Planung beteiligt.

Nach Aufteilung des Plangebietes in den B-Plan Nr. 63 A und den B-Plan Nr. 63 C wurde für den vorliegenden B-Plan Nr. 63 A der Aufstellungsbeschluss am 11.02.2015 durch die Gemeindevertretung erneut gefasst.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 63 A gefasst.

Auf der Grundlage des Planentwurfes erfolgte die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.06.2017.

Der B-Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde zur geänderten Planung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2018 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan gefasst.

Auf der Grundlage des geänderten Planentwurfes erfolgte die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 15.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018 sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2018.

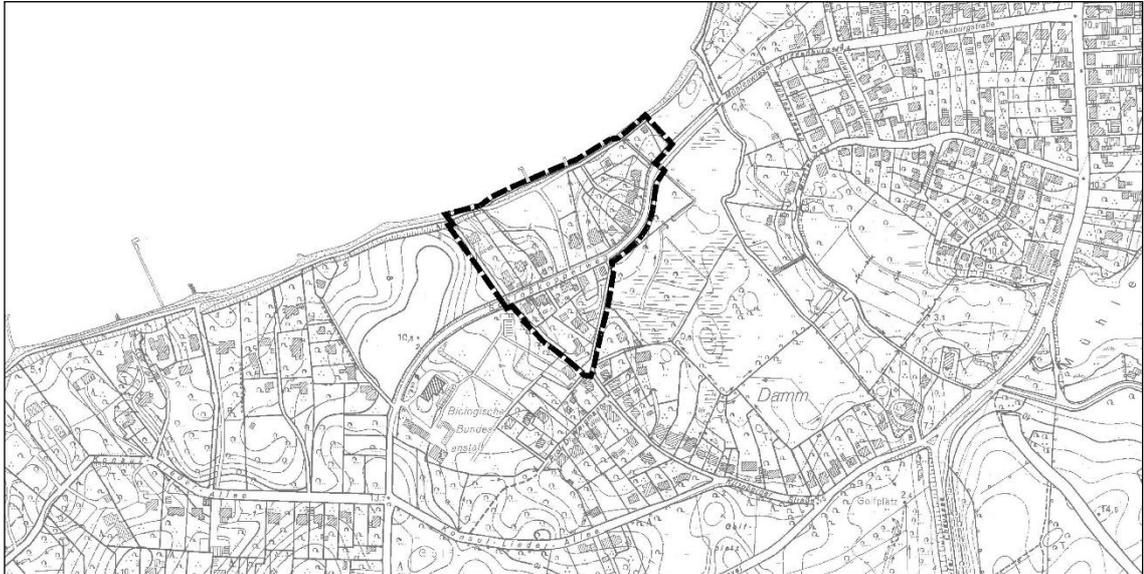
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zum B-Plan Nr. 63A abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.09.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

#### 3.1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 A befindet sich direkt am Ufer der Kieler Förde, etwa 1.000 m südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde Heikendorf und hat eine Größe von ca. 3,80 ha.

#### ÜBERSICHTSPLAN



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Fördewanderweg, der mit den Flurstück 750/60 der Flur 1 in der Gemarkung Schrevenborn nicht zum Geltungsbereich gehört,
- im Norden durch das Flurstück 1/5 der Flur 4 in der Gemarkung Altheikendorf, das zum Geltungsbereich gehört,
- im Osten durch den Schloßkoppelweg und den Fußweg, der den Schloßkoppelweg und die Kitzberger Straße miteinander verbindet, wobei der Schloßkoppelweg (Flurstück 548/6 der Flur 1 in der Gemarkung Schrevenborn) und der Fußweg vollständig zum Geltungsbereich gehören,
- im Süden durch den Wendehammer der Kitzberger Straße, der zum Geltungsbereich gehört,
- im Südwesten und Westen durch die Flurstücke 6/40, 103/7 und 104/1 der Flur 4 in der Gemarkung Altheikendorf, die nicht zum Plangeltungsbereich gehören.



Fußweg vom Schloßkoppelweg zur Kitzberger Straße

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Mündungsbereich der Mühlenau, an den sich mehrere naturnahe Bruchwaldflächen anschließen. Die südlich angrenzende Wohnbebauung um die Kitzeberger Straße ist über einen schmalen Fußweg zu erreichen, der die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches dieser Planung darstellt. Der Fußweg führt auf der Höhe vom Schloßkoppelweg Nr. 30 nach Süden bis zum Wendehammer der Kitzeberger Straße. Hier befindet sich das Grundstück Kitzeberger Straße Nr. 40, das als einziges im Plangebiet nicht über den Schloßkoppelweg erschlossen ist.

Der zentrale Bereich des Plangebietes befindet sich unterhalb von 3,5 m ü. NN und somit innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches. Lediglich die Bebauung Schloßkoppelweg Nr. 31 und 33 liegt auf einer Höhe von ca. 4 m ü. NN. Nach Westen steigt das Gelände ab Schloßkoppelweg Nr. 21 an.

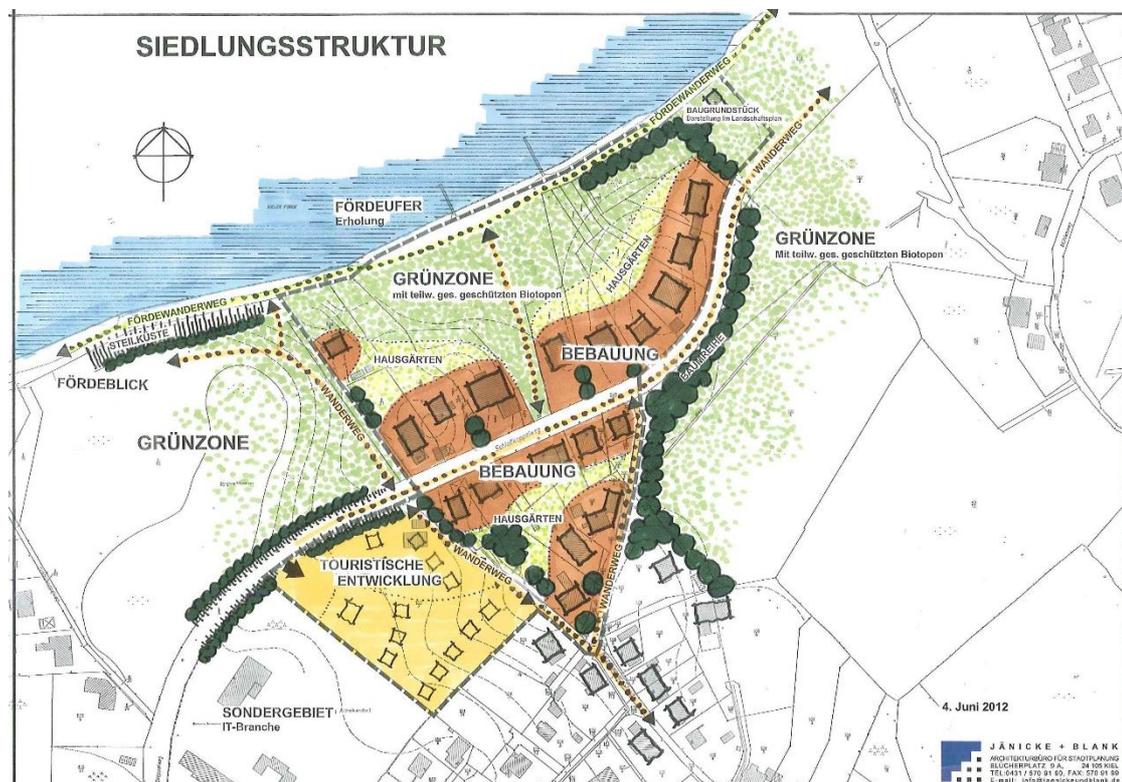
### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes



Blick nach Süden über die ehemalige Salzwiese

Zum Plangebiet gehört die überwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung beiderseits des nördlichen Abschnittes des Schlosskoppelweges, der hier mit einem Wendepunkt endet. Von hier aus führt ein Wanderweg durch die außerhalb des Plangebietes gelegene Mühlenau-Niederung. Die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude sind überwiegend vor etwa 40 bis 60 Jahren errichtet worden. Bewohner- und Eigentümerwechsel und sich ändernde Familienstrukturen führten in den letzten Jahren zunehmend zu baulichen Veränderungen. In jüngster Zeit sind auf den Grundstücken Schloßkoppelweg Nr. 23, 26 und 28 Neubauten errichtet worden. An ihnen lassen sich die geänderten Anforderungen der heutigen Bewohner an das Wohnen und die Gartennutzung sowie der gegenüber früheren Zeiten erheblich gesteigerte Platzbedarf für den ruhenden Verkehr ablesen.

### SIEDLUNGSSTRUKTUR, AFS-GUNTRAM BLANK, JUNI 2012



Während die südliche Straßenseite, insbesondere durch die Neubauten der jüngeren Zeit, deutlich uneinheitlicher bebaut worden ist, stellt sich der nördliche Bereich mit seiner Bebauung entlang des Schloßkoppelweges und den großzügigen Hausgärten relativ homogen dar. Lediglich die beiden äußeren sehr kleinen Häuser Nr. 19 und Nr. 39 fallen durch ihre Gestalt, ihre Lage abseits der Straße und ihre Nähe zum Ufer auf.



**Fördewanderweg, auf der Höhe der ehemaligen Salzwiese, Blick nach Nordosten**



**Schloßkoppelweg, Höhe Flurstück 103/7, Blick nach Nordosten**



Schloßkoppelweg, mittlerer Abschnitt, Blick nach Südwesten



Schloßkoppelweg, Blick vom Wendeplatz nach Süden

Auf der Nordseite des Schloßkoppelweges wird die Bebauung zwischen den Gebäuden Nr. 23 und 27 durch eine Niederung unterbrochen. An dieser Stelle mündete noch vor einigen Jahrzehnten ein kleiner Bach in die Förde. Mit dem Ausbau des Fördewanderweges wurde die gelegentliche Überspülung der Fläche beendet. Die ursprünglich hier anzufindende Salzwiese veränderte sich zunehmend. Heute führt hier eine fußläufige Verbindung zum Fördewanderweg.

#### **4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN**

##### **4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 (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. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Heikendorf gehört in ihrer Gemeindefunktion 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.

Das landesplanerische Ziel für Heikendorf ist u.a. eine Erhöhung der Einwohnerzahl durch verstärkte Wohnbaulandausweisung. Grundsätzliche Aufgabe der Kommunen ist es,

entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben.

Außerdem liegen die fördenahen Bereiche der Gemeinde Heikendorf in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung, in denen dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

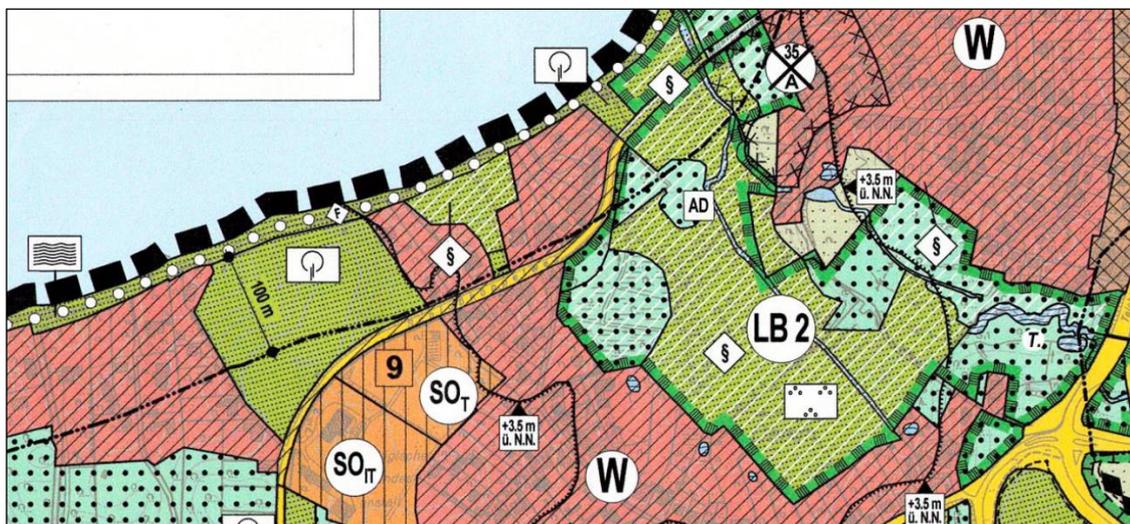
Insofern folgt diese Planung den Zielen der Landesplanung durch das Bestreben der Gemeinde, die Nutzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet langfristig zu sichern.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der abschließende Beschluss wurde am 06.10.2015 gefasst, die Genehmigung erfolgte im Anschluss.

Die Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 A sind sehr stark an der tatsächlichen Nutzung orientiert. Die durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche sind als Wohnbauflächen und die Bereiche entlang der Förde als Grünflächen ausgewiesen. Lediglich das Flurstück 103/7 wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt. Entlang des Fördeufers ist der Verlauf des Fördewanderweges gekennzeichnet.

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, NEUFASSUNG 2015



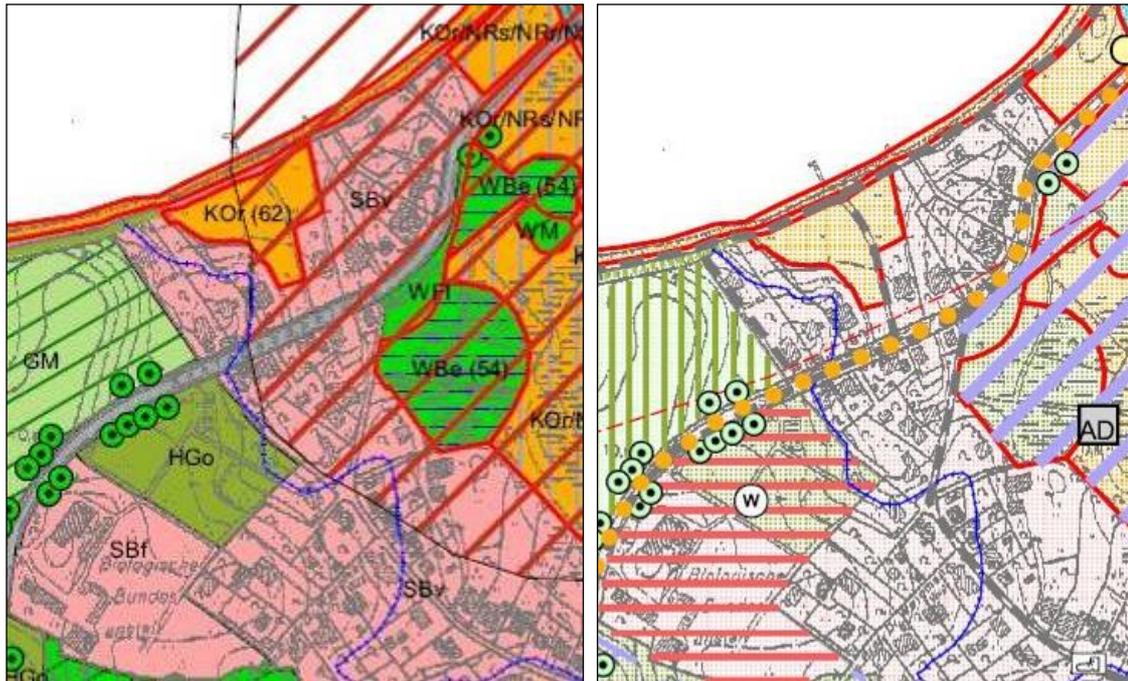
Planverfasser des F-Planes: B2K, Kiel

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 A lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

#### 4.3. Landschaftsplan

Die Gemeindevertretung hat zeitgleich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen.

## AKTUELLE FASSUNG DES LANDSCHAFTSPLANES, BESTAND (LINKS) UND PLANUNG (RECHTS)



Planverfasser: ALSE GmbH, Selent

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 entsprechen weitgehend den Darstellungen des zukünftigen Landschaftsplanes. Zwar sieht die Planung im Landschaftsplan für das Flurstück 103/7 keine Sondernutzung mit der Zweckbestimmung Tourismus vor, allerdings ist hier eine Siedlungsentwicklung beabsichtigt.

### 4.4. Bebauungsplanung

Die Gemeinde hat vor über 30 Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingeleitet und in der Folgezeit auch ein Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes betrieben. Beide Verfahren wurden jedoch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Ziele der Planung

Die in jüngerer Zeit auf einigen Grundstücken innerhalb des Plangebietes realisierte Bebauung hat im Bereich des Schloßkoppelweges zu Gebäudegrundflächen und Gebäudekubaturen geführt, die so von der Gemeinde als städtebaulich und gestalterisch nicht ortsangemessen angesehen werden. Eine weitergehende Verdichtung der Bebauung insbesondere auch durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden soll durch die vorliegende Planung auch im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Erschließung des Gebietes unterbunden werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist daher die Neufassung der städtebaulichen Vorgaben für eine dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung des Gebietes als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für die durch Wohnbebauung geprägten Bereiche.

Der B-Plan verfolgt insgesamt das Ziel, für künftige Bauvorhaben durch entsprechende Festsetzungen zu einer ortsbildverträglichen Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen zu kommen. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es innerhalb des Plangebietes durch in der Vergangenheit erfolgte Neubauten bereits zu einer Veränderung des ursprünglichen Ortsbildes gekommen ist und sich insbesondere die Bebauung nordwestlich des Schlosskoppelweges nicht mehr in der Homogenität darstellt, die das Gebiet ursprünglich geprägt hat.

Die weitere Entwicklung dem Einfügungsgebot nach § 34 zu überlassen, wie es in der Vergangenheit erfolgt ist, würde bedeuten, dass sich der bereits eingeleitete Prozess der Genehmigung immer größerer Gebäudehöhen und Gebäudegrundflächen fortsetzt. Auf der anderen Seite ist es nicht Zielsetzung der Gemeinde, die bereits erfolgten Veränderungen zu negieren und durch entsprechende, an der ursprünglichen Bestandsituation orientierte

Festsetzungen quasi auf den Bestandsschutz zu reduzieren. Da die Veränderungen bzw. Neubebauungen überwiegend jüngeren Ursprungs sind und eine Lebensdauer von vielen Jahrzehnten haben, wäre hierbei auch zweifelhaft, ob die einschränkenden Festsetzungen überhaupt innerhalb einer angemessenen Zeitspanne erfolgen und zu einer Veränderung des Ortsbildes zurück zum Ursprungszustand führen würden. Zu beachten sind hierbei auch mögliche Entschädigungsansprüche aus Eingriffen in genehmigte und ausgeübte Nutzungen.

Daher werden die erfolgten Veränderungen akzeptiert und in ihrem Bestand gesichert. Die zugunsten der Weiterentwicklung des Ortsbildes getroffenen Festsetzungen sind insofern auf die Zukunft ausgerichtet.

Bei der Bemessung der zulässigen Grundflächen wird auch zur Kenntnis genommen, dass es sich insbesondere bei den Flächen nordwestlich des Schlosskoppelweges um sehr attraktive, und überwiegend sehr große Grundstücke handelt, die in Teilen bereits bebaute Grundflächen von über 200 m<sup>2</sup> aufweisen. Hier ist Zielsetzung der Gemeinde unter Bewahrung des Maßstabs der Bebauung insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung durchaus eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen sind auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse sowohl der historischen Bestandssituation als auch der in der Vergangenheit erfolgten Entwicklungen erfolgt. Das planerische Vorgehen ist eine Abwägungsentscheidung der Gemeinde zwischen den Belangen des Ortsbildes und den Interessen der Bauherren, die in jüngerer Vergangenheit im Vertrauen auf erfolgte Genehmigungen Neubauten errichtet oder beantragt und genehmigt bekommen haben. Letztere sollen eben nicht auf den bloßen Bestandsschutz reduziert werden.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 63 A für die Wohngebiete soll die Neufassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal überbaubare Grundfläche / GR, max. First- und Gebäudehöhe, max. Anzahl der Wohneinheiten) und eine durchgehend grundstücksbezogene Festsetzung der Baufelder sein, um auch zukünftig die Maßstäblichkeit der Bebauung sichern zu können.

Ein wichtiger Bestandteil und Grundlage der weiteren Planung ist dabei die Aufnahme und Bewertung der vorhandenen baulichen und durch die Lage zur Förde sensiblen naturräumlichen Struktur innerhalb des Plangebietes.

Durch die Planung soll ebenso der Übergang der baulichen Nutzung der Grundstücke zur angrenzenden Küstenlinie der Ostsee sowie zu angrenzenden geschützten Biotopen gestaltet werden.

## **5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung sind durch die Planung Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Nutzungen oder erhebliche und daher zu vermeidende Konflikte nicht zu erwarten.

Bezüglich des Versiegelungsgrades ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten, da durch die vorhandene Bebauung und weitere bereits versiegelte Flächen eine gewisse Vorbelastung besteht.

Wesentliche Veränderungen an der Bodenoberfläche durch Abgrabungen oder Auffüllungen oder an den vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Lediglich in den Bereichen, die sich im hochwassergefährdeten Bereich befinden, werden bei einer Neubebauung -soweit dies nicht durch ein Sockelgeschoss aufgefangen werden kann- Bodenauffüllungen erforderlich, um die nötige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von mindestens 3,50 m über NN einzuhalten.

Da diese Planung Veränderungen und Erweiterungen der bestehenden Bebauung nur in geringem Umfang sowie vereinzelt Abriss und Neubau auslösen wird, sind durch diese Baumaßnahmen weder unzumutbare Verkehrsbelastungen noch sonstige Belastungen zu befürchten.

Für die als reine Wohngebiete festgesetzten Bereiche wird mit den erfolgten Festsetzungen eine moderate Erweiterung der baulichen Entwicklung ermöglicht. Das planerische Vorgehen hinsichtlich der jüngeren Neubauvorhaben und deren Akzeptanz und Sicherung im Rahmen der Planung ist eine Abwägungsentscheidung der Gemeinde zwischen den Belangen des Ortsbildes und den Interessen der Bauherren, die in jüngerer Vergangenheit im Vertrauen auf erfolgte Genehmigungen Neubauten errichtet oder beantragt und genehmigt bekommen haben. Letztere sollen eben nicht auf den bloßen Bestandsschutz reduziert werden.

Hinsichtlich des Flurstückes 1/5 am nordöstlichen Rand des Plangebietes erfolgt trotz der vorhandenen baulichen Nutzung die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sollen als Puffer und Übergangsbereich zur Küstenlinie im Nordwesten sowie zu angrenzenden geschützten Bereichen im Nordosten dienen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz.

Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung hat sich die Gemeinde mit der örtlichen Situation auseinandergesetzt und durch die erfolgte Darstellung die grundsätzliche Entscheidung getroffen, eine bauliche Nutzung für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr vorzusehen.

Das Grundstück wurde mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten / Gartenland“ belegt, da es seitens der Gemeinde als nicht mehr zum Siedlungszusammenhang und zur Siedlungsstruktur entlang des Schlosskoppelweges gehörend beurteilt wurde.

Die maßgebenden Ziele der Flächennutzungsplanung für die Ausweisung einer Grünfläche an dieser Stelle waren entsprechend der Begründung zum F-Plan die Verzahnung von Siedlung und freier Landschaft, die Gliederung des Siedlungskomplexes durch Grünschnitten, der Erhalt von Grünachsen zur Vernetzung der Küste mit dem Hinterland sowie die Nichtinanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen oder von Flächen, die unmittelbar an solche grenzen.

Die beiden letztgenannten Aspekte treffen für das Grundstück zu. Nordöstlich des Plangebietes liegt der Mündungsbereich der Mühlenau, an den sich mehrere naturnahe Bruchwaldflächen anschließen und nordwestlich die Küstenlinie der Ostsee. Die festgesetzten Grünflächen dienen als Puffer und Übergangsbereich zur Küstenlinie im Nordwesten sowie zu angrenzenden geschützten Bereichen im Nordosten.

Die künftigen Ziele für das betroffene Grundstück sind dementsprechend eben nicht die Beibehaltung oder Weiterentwicklung der baulichen Nutzung in diesem Bereich sondern die Schaffung eines Übergangsbereiches von sensiblen Naturschutzflächen zu bebauten Bereichen. Dies erfolgt an dieser Stelle auch, da die südwestliche Grenze des Grundstückes die Grenze der straßenbegleitend baulich geprägten Nutzung im Verlauf des Schlosskoppelweges darstellt. Die genannten Bereiche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung und der Intensität der baulichen Nutzung deutlich voneinander. Während die Bebauung entlang des Schlosskoppelweges bebaute Grundflächen von bis zu über 200 m<sup>2</sup> Grundfläche bei in Teilen zweigeschossigen Gebäuden mit Gebäudehöhen von über 10,0 m aufweist, hat die Bebauung auf dem Flurstück 1/5 eine Grundfläche von lediglich knapp 50 m<sup>2</sup> bei einer niedrigen Gebäudehöhe. Die Bebauung, die zudem noch deutlich vom Schlosskoppelweg abrückt und sich abweichend von den übrigen Strukturen zur Küstenlinie hin orientiert, besteht hinsichtlich der Art der Nutzung auch daher der Anschein, dass es sich um ein Freizeitobjekt und nicht um eine Dauerwohnnutzung handelt. Die innerhalb des Gebäudes unterzubringende Wohnfläche entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen an die Größe von entsprechenden Dauerwohnnutzungen.

Vor diesem Hintergrund sieht es die Gemeinde als legitim und vertretbar an, für das vorliegende Grundstück eine Festsetzung als private Grünfläche vorzunehmen und sieht auch die Ermächtigungsgrundlage aus § 9 Abs. 15 BauGB als gegeben an.

Vorliegend entwickeln sich die Festsetzungen des B-Planes damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zwar ist der F-Plan nicht parzellenscharf, jedoch ist die Abgrenzung zwischen baulicher Nutzung auf der einen und der Grünnutzung auf der anderen Seite im vorliegenden Falle sehr eindeutig. Die Festsetzung des Grundstückes als Wohngebiet würde dementsprechend die Änderung des F-Planes der Gemeinde erfordern.

Bei der vorliegenden Planung verkennt die Gemeinde hinsichtlich des in Rede stehenden Grundstückes die privaten Belange des Grundstückseigentümers nicht, sie räumt den Belangen, die im öffentlichen Interesse liegen, jedoch den Vorrang ein.

Neben den bereits ausgeführten Aspekten, die bereits zur Darstellung des Grundstückes als Grünfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt haben, sind die weiteren öffentlichen Belange die naturschutzfachlichen Belange hinsichtlich des 150,00 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde gemäß § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sowie die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines von Ostseehochwasser gefährdeten Bereiches (Hochwasserrisikogebiet / HWRG). Weite Bereiche des Grundstückes und hier auch der Standort des vorhandenen Gebäudes befinden sich auf Höhenlagen von unter 1,00 m über NHN

(Normalhöhennull). Das Grundstück weist damit die niedrigste Höhenlage innerhalb des Gebäudebestandes im Plangebiet auf.

Für wohnbauliche Nutzungen ist es aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich eine Mindesthöhe von 3,00 m über NHN für den Erdgeschossfertigfußboden vorzusehen. Die Küstenschutzbehörde empfiehlt, diese Höhe vor dem Hintergrund des Klimawandels auf 3,50 m anzuheben. Dem folgt die Gemeinde bei der vorliegenden Planung. Für eine Bebauung auf dem Grundstück müsste dementsprechend ein Sockelbau von zu mindestens 2,50 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche oder eine entsprechende Aufschüttung erfolgen. Dies wäre sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus städtebaulicher Sicht nicht förderlich für das Orts- und Landschaftsbild.

Zudem liegen für die baulichen Anlagen im HWRG Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vor. Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 besteht zwar für Gebäude, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind eine Bestandsschutzregelung, wodurch das Bauverbot keine Anwendung findet. Jedoch erscheint die Anwendung des § 34 als Beurteilungsgrundlage für das vorliegende Grundstück als fraglich.

Die Summe dieser Aspekte hat die Gemeinde dazu bewogen, für das Grundstück eine bauliche Nutzung künftig nicht mehr vorzusehen. An dieser Zielsetzung wird festgehalten.

Die Nutzung als Freizeitgrundstück ist für das Flurstück 1/5 im Rahmen der getroffenen Festsetzungen weiterhin möglich. Ebenso ist eine Fortnutzung des Bestandsgebäudes sowie der auf dem Grundstück befindlichen Nebenanlagen möglich, die entsprechenden Bestandsschutz genießen.

## **6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Wohngebiete in erster Linie eine Planung zur Sicherung des baulichen Bestandes vorgenommen. Durch die vorliegende Planung wird einerseits die bestehende Siedlungsstruktur gesichert, andererseits aber auch die Möglichkeit geschaffen, moderate Erweiterungen der Gebäude durch z.B. Anbauten oder eine erweiterte Ausnutzung bei einer Neubebauung insbesondere in den der Förde unmittelbar zugewandten Teilgebieten vorzunehmen. Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher auf die individuelle Grundstückssituation und Lage im Gebiet bezogen. Die Errichtung von Neubauten auf bisher noch unbebauten Grundstücksflächen ist nicht möglich.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen auf Grund

- sehr unterschiedlicher Grundstückszuschnitte,
- der Lage der Gebäude im Gebiet, auf dem Grundstück und zur Nachbargrenze,
- unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- der unterschiedlich festgesetzten maximalen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden sowie
- der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen

in elf Teilgebiete untergliedert. Diese Differenzierung erleichtert die eindeutige Lesbarkeit und gebietsbezogene Zuordnung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Plangebiet sollen sich hinsichtlich der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietscharakter orientieren. Der Bereich der wohnbaulichen Nutzung soll hierbei wie bisher dem Wohnen dienen. Deshalb werden alle Teilgebiete als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In allen festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Ausschluss erfolgt, um hier die gegenüber einer derartigen Nutzung empfindlichere Wohnnutzung besonders zu schützen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Wohngebiete innerhalb des Plangebietes sollen wie bisher durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung gekennzeichnet sein. Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichen Veränderungen sollen sich hier in den Charakter und Maßstab der vorhandenen Bebauung einfügen. Dies drückt sich in differenzierten, weitestgehend am Bestand orientierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die verschiedenen Teilgebiete aus.

Allerdings ist festzustellen, dass sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes insbesondere in den Teilgebieten 2 bis 7, die unmittelbar der Förde zugewandt sind, bereits sehr heterogen darstellt. Für diese Gebiete wird daher und auch auf Grund der bereits teilweise vorhandenen zweigeschossigen, und in Teilen villenartigen Bebauung sowie entsprechend der Lage, Größe und Wertigkeit der Grundstücke eine erweiterte Ausnutzung bei einer Neubebauung vorgesehen.

Für die Teilgebiete südlich des Schlosskoppelweges, die überwiegend noch durch eine eingeschossige Bebauung geprägt sind, wird eine entsprechend zurückhaltendere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Das Teilgebiet 1 mit seiner sehr nah an die Förde heranrückenden Bebauung stellt eine Sondersituation innerhalb des Plangebietes dar. Hier werden, der Lage geschuldet, entsprechend zurückhaltende Festsetzungen getroffen.

Für das am östlichen Rand des Plangebietes gelegene, mit einem kleinen Ferienhaus bebaute Grundstück wird keine überbaubare Fläche vorgesehen, da die Struktur der vorhandenen Ferienhausbebauung von der Umgebungsbebauung abweicht, eine dortige bauliche Nutzung aus dem Siedlungszusammenhang herausragt und sich das Grundstück in unmittelbarer Wassernähe befindet, die künftig von baulichen Nutzungen planmäßig freigehalten werden soll. Allerdings genießt die vorhandene Nutzung Bestandsschutz. Zu weitergehenden Erläuterungen zu dieser planerischen Entscheidung wird auf das Kapitel 5.2 dieser Begründung verwiesen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird den o.g. Zielsetzungen folgend für alle Teilgebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) sowie - zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung - durch differenzierte Festsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der maximalen Höhen der Gebäude und der Traufen gesteuert.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften beabsichtigten Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert.

Die Teilgebiete 3 und 4 erhalten hinsichtlich der maximal überbaubaren Grundfläche mit einer GR von 350 m<sup>2</sup> die größte Ausnutzung. Dies erfolgt am Bestand bzw. an den Vorgaben einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage orientiert. Diese auch im Verhältnis zu angrenzenden Grundstücken überdimensionierte Ausnutzung wird damit als Ausnahme akzeptiert.

Für die Teilgebiete 2 sowie 5a bis 5c und 6 wird eine am teilweise bereits vorhandenen baulichen Bestand orientierte GR von 275 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Teilgebiet 7 wird die GR im Übergang zur freien Landschaft auf 225 m<sup>2</sup> reduziert.

Für die Teilgebiete südlich des Schlosskoppelweges werden dem Bestand und der Grundstücksgröße entsprechend zwischen 125 m<sup>2</sup> und 225 m<sup>2</sup> für die Grundfläche festgesetzt. der untere Wert, der im Teilgebiet 8 erreicht wird ist der geringen Grundstücksgröße und der Lage am Waldrand geschuldet.

Eine GR von 125 m<sup>2</sup> wird ebenfalls für die Bebauung im Teilgebiet 1 vorgesehen, dass sich in unmittelbarer Nähe zur Förde befindet.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in den für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Teilgebieten zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

#### Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes sind in allen Reinen Wohngebiete nur Einzelhäuser zulässig.

In allen reinen Wohngebieten soll die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt werden, um einer Überbelastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur zu vermeiden und den Flächenverbrauch für Anlagen des ruhenden Verkehrs zu beschränken. Außerdem soll dadurch zum Erhalt des großzügigen Charakters des Gebietes beigetragen werden.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die Teilgebiete 3, 5b und 6. Hier sind auf Grund der bereits vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten bzw. eines positiven Vorbescheides 3 und 4 bzw. 5 Wohneinheiten zulässig. Diese auch im Verhältnis zu angrenzenden Grundstücken überdimensionierte Ausnutzung wird damit als Ausnahme akzeptiert.

In den von Hochwasser gefährdeten Bereichen muss die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf einer Höhe von mindestens 3,50 m liegen. Sie darf eine Höhe von 4,00 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten, um zu verhindern, dass gebietsuntypische, zu hohe Sockelgeschosse entstehen.

In den Teilgebieten, in denen sich die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens nicht aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes ergibt, ist die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in Abstimmung mit dem hier vorhandenen Gelände und der städtebaulichen Wirkung gesondert festgesetzt worden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf aus Rücksichtnahme gegenüber dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild die jeweils in der Planzeichnung angegebene Höhe über Normal Null nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des jeweiligen Gebäudes bezogen, gemessen von dessen Oberkante.

Der innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprechend sowie im Sinne einer zeitgemäßen baulichen Ausnutzung wird die Gebäudehöhe in allen Teilgebieten auf maximal 9,0 m begrenzt. Hiervon ausgenommen ist lediglich das Teilgebiet 6, dessen Bebauung bereits eine größere Höhe von 12,0 m aufweist. Hier wird auf Grundlage einer mit der Gemeinde abgestimmten Bauvoranfrage eine gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt.

Die Bebauung im Teilgebiet 1 darf auf Grund der exponierten Lage und am Bestand orientiert eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in den Teilgebieten nördlich des Schlosskoppelweges mit 6,0 m bzw. 6,5 m sowie 9,5 m im Teilgebiet 6 festgesetzt. Hiermit werden eine zweigeschossige Bebauung und eine freiere Gestaltung des Baukörpers möglich. Die Gesamtgebäudehöhe bleibt dabei abgesehen vom Teilgebiet 6 mit 9,0 m im Maßstab der umgebenden Bebauung, so dass die Gesamthöhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weitgehend homogen bleibt.

Für die Teilgebiete südlich des Schlosskoppelweges wird eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hiermit erfolgt für diese Teilbereiche eine Orientierung am Bestand und einer eingeschossigen Bebauung und steilgeneigtem Dach.

Auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Steuerung der Höhe der baulichen Anlagen und somit letztendlich ihres äußeren Erscheinungsbildes über die Festsetzungen der Fußboden-, Trauf- und Gebäudehöhen in Verbindung mit Festsetzungen zu zulässigen Dachneigungen in ausreichendem Umfang geregelt ist.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Ausnahmen hiervon sind zulässig bei Hanggrundstücken, d.h. bei Grundstücken die zur Straße hin abfallen. Hier können Garagen durchaus in die Hangsituation integriert werden. Dies trifft z.B. auf das Teilgebiet 6 zu.

Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von ortsbildprägenden Bäumen nicht zulässig.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild soll im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO 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 werden.

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Heikendorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Für Flachdächer, die als Ausnahme im Bestand in einzelnen Teilgebieten akzeptiert werden, werden auch andere Eindeckungen zugelassen.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeltdächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten Toskana-Villen üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete 3, 4 und 9. Hier sind Flachdächer bereits im Bestand vorhanden und werden als Ausnahme akzeptiert und zugelassen.

Die Dachneigung wird auf 30° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Hiervon wiederum ausgenommen sind die Teilgebiete 3, 4 und 9 mit der vorhandenen Flachdachbebauung. Hier sind Dachneigungen zwischen 0° und 50° zulässig.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Die Dächer von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden oder in der Art des Daches des Hauptgebäudes einzudecken.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Auf Flachdächern können aufgeständerte Solaranlagen zugelassen werden, wenn sie die Höhe der Traufe bzw. Attika der Gebäude nicht um mehr als maximal 1,00 m überschreiten und zu den seitlichen Abschlüssen des Gebäudes einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

#### Gestaltung der Werbeanlagen

Auf Grund der exponierten Lage des Plangebietes werden trotz der Festsetzung der Baugebiete als reine Wohngebiete Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen aufgenommen.

Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

- In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht unzulässig.
- Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
- Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen.
- Werbeanlagen haben eine maximal mögliche Höhe von 0,75 m und Größe von 3,00 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden nicht beeinträchtigen sowie Fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

#### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken oder als mit heimischen Gehölzen bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

Diese Festsetzung zu den Einfriedungen nimmt die Bestandssituation auf und dient der homogenen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des stetig steigenden Fahrzeugbestandes privater Haushalte erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

### **6.3. Grünordnerische Festsetzungen**

Die der Förde zugewandte öffentliche Grünfläche nördlich der Wohngebiete wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Für Teilbereiche dieser Grünfläche wird die Abgrenzung der bestehenden Biotopfläche nachrichtlich übernommen.

Die in östlicher und westlicher Verlängerung befindlichen rückwärtigen Gartenbereiche werden zugunsten deren Freihaltung von baulichen Nutzungen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der gewachsene Boden der Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Grünflächen dienen als Puffer und Übergangsbereich zur Küstenlinie im Nordwesten sowie zu angrenzenden geschützten Bereichen im Nordosten.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene prägende Baumbestand sowie markante Gehölzstrukturen sind in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei deren Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **6.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150,00 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sind zu beachten. Die Abgrenzung des Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG eine Ausnahme von den Verboten im Gewässerschutzstreifen zugelassen werden. Diese Ausnahme ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Sie wurde von der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten reinen Wohngebiete innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

Die untere Forstbehörde hat eine Reduzierung des Waldabstandes auf 20,0 m in Aussicht gestellt. Der reduzierte Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf entsprechend § 21 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

Die Umgrenzung des vom Hochwasser gefährdeten Bereiches schließt weite Teile des Geltungsbereiches ein. Hier sind bei baulichen Anlagen entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser vorzunehmen. Die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens soll eine Höhe von 3,50 m über Normal Null nicht unterschreiten. Dies ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt.

Weitergehende Ausführungen zum Küsten- und Hochwasserschutz können dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

Die Röhrich- und Wiesenfläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 LNatSchG als Biotop geschützt und entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

## **7. UMWELTBELANGE**

Im Zuge dieser Planung wurde durch das Büro ALSE GmbH, Selent eine Umweltbeurteilung erstellt, die den Umfang ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den Eingriff in weitere Schutzgüter ermittelt und bewertet.

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde für das Gebiet durch das biologische Fachbüro GGV ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet.

Die wesentlichen Aussagen der Gutachten werden nachfolgend zusammengefasst. Weitergehende Aussagen können den Gutachten selbst entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigelegt sind.

### **7.1. Umweltbeurteilung und Eingriffsregelung**

Der Fachbeitrag kommt zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„Für einen überwiegenden Anteil im Plangebiet werden im Zuge des B-Plans geeignete Festsetzungen entwickelt, die eine qualitative Erhaltung und Weiterentwicklung des Förde-Randbereiches gewährleisten sollen. Hierbei soll die besondere mit erheblichem Grünanteil geprägte Struktur erhalten und gefördert werden und einer nachteilig massiv geprägten Freistellung von überdimensionierten Baukörpern entgegen wirken. Neben der Wohnqualität für die Anwohner steht die allgemeine Erholungsqualität für Besucher der Förde-Randlage und der hier verlaufenden wichtigen Wege im Vordergrund der Planung und Bewertung.“

Im Zuge der vorliegenden B-Planung nach §13a BauGB besteht hinsichtlich zusätzlich möglicher Flächenversiegelung kein Ausgleichserfordernis. Es sind zudem keine umfangreichen Eingriffe im Plangebiet zu erwarten, weder hinsichtlich der Beseitigung von geschützten Teilflächen, Gehölzen noch Habitaten geschützter Arten.

Eine Ausnahme hierzu bildet der Eingriff in die Gehölzstruktur im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Wendeanlage, die durch die vorliegende Planung planerisch vorbereitet wird. Der hierfür erforderliche Ausgleich soll durch biotopverbessernde Maßnahmen des betreffenden geschützten Biotops / geschützten Landschaftsbestandteils erfolgen. Dies umfasst die Entfernung von nicht standorttypischen Gehölzen (z.B. Pappeln), von 2 Pappeln, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, und der invasiven Art „Japanischer Staudenknöterich“ sowie die Pflanzung eines Trupps Schwarz-Erlen. Nach der Entfernung des Japanischen Staudenknöterichs soll die Fläche dauerhaft von einer Wiederbesiedlung durch die Art freigehalten werden.

Mit diesen Maßnahmen wird der Ausgleich für den durch die Erweiterung des Wendehammers erfolgenden Eingriff auf planerischer Ebene als erbracht angesehen.

Eine Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Minimierung durch Integration der wichtigen Biotopstrukturen sowie wichtiger Gehölzelemente in die Ein- und Durchgrünung bei zukünftiger baulicher Entwicklung. Keine Beseitigung von vorhandenem Baumbestand und wesentlichen Gehölzstrukturen.

Vermeidung und Minimierung erforderlicher zusätzlicher Flächenversiegelungen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Der Schutz im Plangebiet gelegener sowie angrenzender gesetzlich geschützter Biotope wird gegenüber dem Bestand verbessert. Die in der Vergangenheit zu verzeichnende kontinuierliche Reduzierung geschützter Teilflächen durch Aufschüttungen, Einbringung von Schnittgut in Randzonen und Umwandlung in Gartenland wird unterbunden.

Die untere Naturschutzbehörde weist dazu auf Folgendes hin:

*„Die Genehmigung für den Eingriff in den geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz stelle ich in Aussicht. Der Antrag hierzu ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Auch der Ausgleich, wie er im B-Plan vorgesehen ist, ist im Antrag darzustellen.*

*Ich weise darauf hin, dass in diesem Zusammenhang auch die Ge- und Verbote der Satzung der Gemeinde Heikendorf zum geschützten Landschaftsbestandteil zu beachten sind.“*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume weist auf Folgendes hin:

*„Gemäß o.a. Planung ist beabsichtigt Erlenbruchwald in der Größe von 160 m<sup>2</sup> für den Bau einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) in Anspruch zu nehmen.*

*Es handelt sich um eine Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG.*

*Aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche wird auf ein eigenständiges Genehmigungsverfahren verzichtet. Die Genehmigung wird hiermit erteilt unter Vorbehalt der rechtskräftigen Beschlussfassung des o.a. B-Planes.*

*Die Ersatzwaldpflanzung soll (wie in der Umweltbeurteilung unter 6.2 vorgeschlagen) (...) erfolgen.*

*Die Aufforstung umfasst außer dem ersten Anbau (Kulturbegründung) auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, Schutzmaßnahmen gegen Wild und Forstschädlinge, sowie die notwendige und ordnungsgemäße Pflege der Kultur.*

*Die Genehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an eine Behörde unberührt.*

*Auf die Einhaltung naturschutzrechtlicher Bestimmungen, insbesondere zum Arten- und Biotopschutz wird hingewiesen.“*

## **7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch das biologische Fachbüro GGv wurde im Oktober 2012 eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet vorgenommen, die Anfang 2017 aktualisiert wurde. Aus dem Vorhandensein folgender geschützter Lebensräume, Pflanzen- sowie Tierarten ergibt sich eine besondere Bedeutung des Planungsraumes:

- nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: Flachwasserzone der Kieler Förde mit naturnah strukturiertem Ufer- und Strandbereich, der an der Förde gelegene Brackwasser-Röhricht
- Vorkommen einer nachgewiesenen Fledermausart und drei weiterer im Plangebiet zu erwartender Arten, Anhang IV der FFH-Richtlinie: artenschutzrechtlich relevant
- Nachweis des Flussuferläufers (*Actitis hypoleucos*) als Nahrungsgast, Rote Liste: stark gefährdet
- alle hier brütenden Vogelarten sind nach BNatSchG § 10 (2) als europäische Vogelarten besonders geschützt und somit artenschutzrechtlich relevant

- kein Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten
- europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 einer Entfernung von etwa 1000 m südwestlich vom Plangebiet (FFH-Gebiet Nr. P 1627-322)

Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung trifft die nachfolgenden Aussagen:

„Die Schutzziele des benachbarten FFH-Gebietes werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Das durch das Vorhaben zu erwartende Ausmaß an Beeinträchtigungen für Fledermäuse ist gering einzuschätzen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind, laut Fachbeitrag zum Artenschutz des Biologenbüro GGV, nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten sind jedoch während der Bauphase zu erwarten. Bei den Vogelarten können über eine Bauzeitenregelung größere Störungen während der Brutzeit minimiert werden. Das beinhaltet auch bei notwendiger Beseitigung von Vegetation wie Bäumen, Gebüsch und Hecken eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Belange der geschützten Biotope und angrenzenden Schutzbereiche zu gewährleisten.“

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen. Zum derzeitigen Planungsstand sind hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet oder für angrenzende Bereiche zu befürchten.

## **9. ERSCHLIEßUNG**

### **9.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schlosskoppelweg. Auf Grund der derzeit geringen Verkehrsmengen wird der Ausbau der Straße als ausreichend angesehen. In der Planzeichnung werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Auf eine zeichnerische Darstellung der Straßenprofile wird verzichtet.

Die insgesamt ca. 11,0 m breite Verkehrsfläche des Schlosskoppelweges im Bereich des Plangebietes setzt sich derzeit aus einer ca. 4,0 m breiten asphaltierten Fahrbahn mit einseitiger Entwässerungsmulde und beidseitig ca. 3,5 m breiten unbefestigten bzw. wassergebundenen Randstreifen zusammen, die als Ausweichflächen bei Begegnungsverkehr sowie als Parkfläche für Fahrzeuge dienen. Die Ausbildung des Straßenraumes verleiht der Straße einen eher dörflichen Charakter.

Am östlichen Ende des Schlosskoppelweges ist eine Wendefläche vorhanden, die sich teilweise außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet. Damit ein Wenden auf dieser Fläche auch künftig möglich ist, wird der Plangeltungsbereich zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Wendefläche entsprechend erweitert.

Für den zwischen Schloßkoppelweg und Kitzberger Weg bestehenden Fußweg, der am östlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird eine entsprechende Zweckbestimmung festgesetzt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Flurstück, das im Eigentum der Gemeinde steht. Dieses Flurstück eignet sich zur Herstellung einer weiteren, direkteren Wegeverbindung zum Schlosskoppelweg. Die Fläche wird daher ebenfalls als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Sie endet derzeit südwestlich des Teilgebietes 11. Es ist vorgesehen, diese Wegeverbindung im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes Nr. 63 C planerisch fortzusetzen und an den Schlosskoppelweg anzuschließen.

Das rückwärtig gelegen Grundstück Schloßkoppelweg Nr. 28 erhält ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Nr. 30, um dessen Erschließung zu sichern.

## 9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Kanäle und Leitungen sind im Gebiet vorhanden und es bedarf nach derzeitigem Kenntnisstand keiner weiteren Ergänzung.

Träger für die Gasversorgung des Gebietes sind die Stadtwerke Kiel, für Trinkwasser, Strom, Niederspannung und Fernwärme die Gemeindewerke Heikendorf GmbH sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG.

Die Stadtwerke Kiel weisen zu Baumpflanzungen und Abständen auf folgendes hin:

*„Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein. Bei Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m, bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.*

*Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber ([projektinfo@stadtwerke-kiel.de](mailto:projektinfo@stadtwerke-kiel.de)) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.“*

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sichergestellt.

Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der „Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde“ (AZV) zuständig.

Der AZV weist darauf hin, dass der Regenwasserkanal im Schlosskoppelweg nicht durch den AZV unterhalten wird.

Das Amt Schrevenborn plant zusammen mit dem AZV unter anderem im Bereich Schlosskoppelweg einen RW Kanal erstmals zu verlegen bzw. das vorhandene System zu sanieren.

## 10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gern. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gern. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu, es ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gern. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde,

sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass es im Plangebiet zu Einschränkungen durch Lärm durch die WTD 71 kommen kann.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist im Rahmen seiner Stellungnahme zur Behördenbeteiligung auf Nachfolgendes hin:

*„Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein hat bezüglich einer ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken die Mindesthöhenvorgaben im April 2017 angepasst. Für die Festsetzungen ist jetzt der lokale Referenzwasserstand HW200 mit NHN + 2,50 m anzuwenden, der einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005 entspricht, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser), wozu ich auf folgende Empfehlungen/Hinweise:*

- *Räume mit Wohnnutzung mind. auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet zzgl. 0,5 m, demzufolge NHN + 3,00 m (HW200)*
- *Räume mit gewerblicher Nutzung mind. auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet, demzufolge NHN + 2,50 m (HW200)*
- *Verkehrs- und Fluchtwege mind. auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet, demzufolge NHN + 2,50 m (HW200)*
- *Lagerung wassergefährdender Stoffe mind. auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet zzgl. 0,50 m, demzufolge NHN + 3,00 m (HV200)*

*Das Land Schleswig-Holstein erhöht für seine Küstenschutzmaßnahmen die vorgenannten Schutzhöhen noch um einen Klimazuschlag von 0,5 m. Um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen, empfehle ich für langfristige Planungen und Investitionen den Klimazuschlag zu berücksichtigen.*

*Das Plangebiet liegt teilweise in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im HWRG zu erwarten.*

*Es liegen für die baulichen Anlagen im HWRG Bauverbote gern. § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vor. Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 besteht für die Gebäude jedoch eine Bestandsschutzregelung nach § 34 BauGB, wodurch das Bauverbot keine Anwendung findet. Ich stimme den B-Plan Änderungen im HWRG zu.*

*Zur Minimierung der Hochwassergefahren empfehle ich jedoch für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze:*

- *Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung*
- *Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen*
- *Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen*
- *Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.*
- *Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)*
- *Darüber hinaus empfehle ich der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von*

*Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.*

*Die derzeitige Gebäudegrenze des Hauses Nr. 19 (Teilgebiet 1) am westlichen Rand des Planungsgebietes in Richtung Ostsee darf mit neuen baulichen Anlagen jeglicher Art nicht verändert werden. Das Gebäude liegt am Steilufer in der Bauverbotszone von 50 m landwärts der oberen Böschungskante des Steilufers. Wesentliche Änderungen der bestehenden Bausubstanz oder Ersatzbauten unterliegen der Genehmigungspflicht. Eine Ausnahmegenehmigung kann für diesen Fall in Aussicht gestellt werden. Diese ist für Balkone oder flach gegründete Anlagen wie z. B. Terrassen nicht notwendig. Der dargestellten neuen Baugrenze von Haus Nr. 19 wird zugestimmt, weil es sich um ein inaktives Steilufer handelt und die Baugrenze sich nicht über die parallel zur Ostsee verlaufenden Bauflucht des Gebäudes hin zur Ostsee erweitert.*

*Rechtliche Grundlage:*

*Gemäß Landeswassergesetz (LWG) § 78 Abs. 2 i. V. mit Abs. 1 Nr. 4 ist es verboten an Steiluferrn und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern.*

*Die untere Küstenschutzbehörde kann gern. LWG § 78 Abs. 4 auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.*

*In dem Bereich 50 bis 150 m vom Steilufer entfernt (siehe Anlage 1) liegt für bauliche Anlagen ein Bauverbote gern. § 80 Abs. 1 Nr. 3 Landeswassergesetz (LWG) vor. Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 besteht für die Gebäude jedoch eine Bestandsschutzregelung nach § 34 BauGB, wodurch das Bauverbot keine Anwendung findet. Ich stimme den B-Plan Änderungen in diesem Bereich zu.*

*Auf Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.*

*Die Stellungnahme aus dem Jahre 2013 wird aufgehoben. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.*

*Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.“*

*Die Vorgaben zur Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 3,50 m sind im gesamten Plangebiet in die Planung als Festsetzung aufgenommen worden. Ebenso wurde der hochwassergefährdete Bereich in der Planzeichnung vermerkt. Für das Plangebiet wird dabei die Empfehlung aufgegriffen, den Klimazuschlag des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Insofern bleibt es bei der Festsetzung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 3,50 m für Wohnnutzungen innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.*

Heikendorf, den . . . . .

.....  
Tade Peetz  
- Der Bürgermeister -