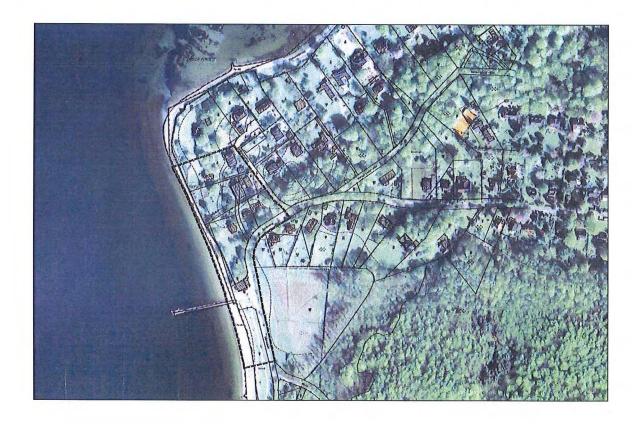
810

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN FÜR DAS GEBIET "SCHÖNKAMP"



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
	2.1. Rechtsgrundlagen	3
	2.2. Verfahren	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	4
	3.1. Lage des Plangebietes	4
	3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
	4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
	4.2. Flächennutzungsplan	8
	4.3. Landschaftsplan	9
	4.4. Bebauungsplanung	11
	4.5. Tourismuskonzept	11
5.	Planung	12
	5.1. Ziele der Planung	12
	5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.	Planinhalt und Festsetzungen	14
	6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
	6.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
	6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
	6.1.3 Bauweise, Baugrenzen und sonstige Nutzungsregelungen	16
	6.2. Örtliche Bauvorschriften	18
	6.3. Grünordnerische Festsetzungen	19
	6.4. Nachrichtliche Übernahmen	19
7.	Belange der Schutzgüter	20
8.	Immissionsschutz	20
9.	Erschließung	21
	9.1. Verkehrliche Erschließung	21
	9.2. Technische Infrastruktur	21
10.	. Sonstige Massnahmen	21

Anlagen:

Naturschutzrechtlicher-/Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte, Stand: 02.04.2015 ausgearbeitet: ALSE GmbH, Selent

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war bisher durch den Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahr 1974 planungsrechtlich verbindlich geregelt. Die 1. bis 5. Änderung wurden zwar eingeleitet, aber nie abgeschlossen, außerdem betreffen sie andere Bereiche des deutlich größeren Ursprungsplanes als den Teil, der mit dieser vorliegenden 6. Änderung neu überplant werden soll.

Die attraktive Lage des Plangebietes unmittelbar am Ostufer der Kieler Förde hat in den vergangenen Jahren zu baulichen Veränderungen im Uferbereich der Kieler Förde geführt, die von den Zielen des ursprünglichen B-Planes abweichen. Insofern ist der bisherige Bebauungsplan nicht mehr geeignet, die in der Zwischenzeit eingetretene städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet ausreichend zu ordnen und die Gemeinde hat ihre städtebaulichen Ziele für diesen Bereich überdacht (siehe auch Ziffer 5.1).

Bis heute wurde jedoch die Qualität des Wohngebietes trotz einiger baulicher Veränderungen insgesamt bewahrt. Ein wichtiges Planungsziel ist daher neben dem Erhalt auch die der städtebaulichen Situation angemessene Weiterentwicklung der Gebäude.

Es erfolgten in der Vergangenheit die meisten Veränderungen auf Grund sich ändernder Bedürfnisse der Bewohner an ihre Wohnung, Gartennutzung und nicht zuletzt an ihre Wohnumgebung. Dieses schließt Um- und Anbauten, Gebäudesanierungen aber auch die Schaffung von Platz für Autos und Gartengeräte ein.

Auch der Bewohner- und Eigentümerwechsel, die Familienstruktur und der gegenüber früheren Zeiten gesteigerte Bedarf für den ruhenden Verkehr haben zu Veränderungen in dem Gebiet geführt.

Hierauf sind zukünftige Festsetzungen des Bebauungsplanes abzustellen. Fortan soll die städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen, entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB neu geregelt werden.

Der Geltungsbereich für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst auch das Gebäude der ehemaligen Gaststätte Kiekut an der Kitzeberger Seebrücke und den südlich anschließenden Strandabschnitt am Stormdeich bis zur nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 18. Hier will die Gemeinde eine Entwicklung ermöglichen, um – unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt – neue Anreize für eine Wiederbelebung des vorhandenen touristischen Potentials zu schaffen. Dazu gehört insbesondere die Wiederbelebung der Gaststätte Kiekut durch eine Sanierung des Altbaus und sehr begrenzte Erweiterung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 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. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der ufernahen Flächen und des südlich gelegenen Strandbereiches, der unverändert erhalten bleibt, seit mehreren Jahrzehnten weitgehend bebaut und liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortslage der Gemeinde Heikendorf. Es erfüllt als Gebiet der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch die Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m².

Außerdem ermöglicht die Siedlungsstruktur des Gebietes keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ersetzt nach ihrer Inkraftsetzung die bisher rechtsgültige Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 21", soweit sie Teil des vorliegenden Geltungsbereiches ist.

Für einen kleinen Teil des im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Flurstückes 16/2 existierte bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2. Verfahren

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am **31.August 2011** von der Gemeindevertretung Heikendorf gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 31. Januar 2013 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (1) BauGB, mit Schreiben vom 24. April 2013, mit den vorliegenden Planunterlagen an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der von der Gemeindevertretung für verfahrensleitende Beschlüsse delegierte Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am **6. Mai 2015** den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind. Die **Auslegung** erfolgte in der Zeit vom **15. Juni 2015** bis einschließlich **15. Juli 2015**. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12. Juni 2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat alle insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise geprüft und in ihrer Sitzung am 18. November 2015 darüber abgewogen.

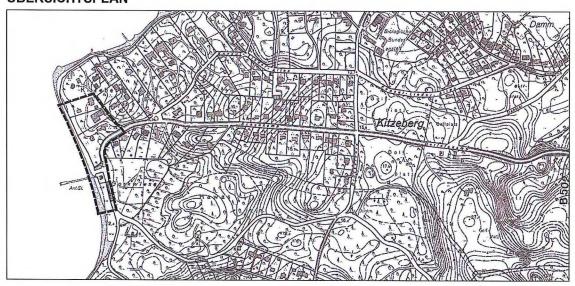
Der abschließende **Satzungsbeschluss** erfolgte ebenfalls am **18. November 2015** durch die Gemeindevertretung. Nach der erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung wurde die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet "Schönkamp" in Kraft gesetzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Es befindet sich direkt am Ufer der Kieler Förde, etwa 2 km südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde Heikendorf und ca. 1 km nördlich der Gemeinde Mönkeberg.

ÜBERSICHTSPLAN



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Kieler F\u00f6rde,
- im Norden durch das Flurstück 7/62 der Flur 1 in der Gemarkung Schrevenborn, das zum Geltungsbereich gehört,
- im Nordosten durch die Privatstraße Hardenbergblick, die nicht zum Geltungsbereich gehört,

- im Südosten durch die Straßen Schönkamp und Stormdeich, die zum Geltungsbereich gehören und
- im Süden durch die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18, die sich auf der Höhe des Weges "Havas" befindet.

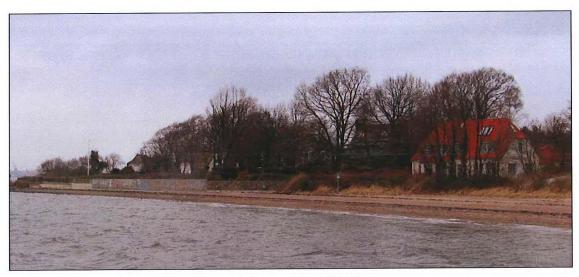


Bebauung Schönkamp / Hardenbergblick

Das Plangebiet bildet den westlichen Rand des Ortsteiles Kitzeberg. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts begann die Erschließung dieses ehemaligen wassernahen Waldgebietes als Villenkolonie. Die Erwerber mussten mindestens 2.000 m² Land kaufen, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Nachdem 1904 der entstandene Ort auch durch ein eigenes Licht- und Kraftwerk versorgt wurde, avancierte Kitzeberg zum privilegierten Wohnort für die begüterten Teile der Kieler Gesellschaft. Nur 500 m östlich befindet sich seit 1902 der traditionsreiche Golfclub Kitzeberg. 1920 kam Kitzeberg zusammen mit weiteren Gemeinden zu der Gemeinde Heikendorf.



Hardenbergblick von Süden



Fördewanderweg und Bebauung Schönkamp / Hardenbergblick von Westen



Gorkwiese Kitzeberg und Bebauung Schönkamp von Süden (außerhalb des Plangebietes)

Südöstlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zwischen dem Strand im Westen und einem breiten moorigen Feuchtwaldgebiet, das sich weit ins Landesinnere erstreckt das FFH-Gebiet "Gorkwiese Kitzeberg", eine küstennahe Brackröhrichtfläche, die sich aus einer Salzwiese entwickelt hat.



Südlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil unterhalb von 3,5 m üNN und somit innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches. Lediglich die Bebauung Im Bereich Hardenbergblick Nr. 1 liegt auf einer Höhe von 4 bis 5 m üNN. Östlich des Hardenbergblicks steigt das Gelände

Jänicke und Blank

weiter an und erreicht außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung eine Höhenlage von bis zu 8 m üNN.

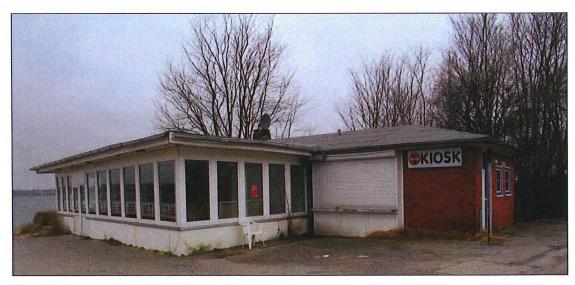
3.2. <u>Derzeitige Nutzung des Plangebietes</u>

Entlang der Privatstraße Hardenbergblick befinden sich innerhalb des Plangebietes in ihrer Ausdehnung fünf großzügig bemessene Wohngrundstücke mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung, deren Gärten vorwiegend nach Westen zur Förde hin ausgerichtet und zum Teil mit zahlreichen Großbäumen bestanden sind. In diesem Bereich ist der Fördewanderweg von Möltenort nach Laboe nicht befestigt und führt direkt über den Strand. Die ebenfalls über den Hardenbergblick erschlossenen Grundstücke Nr. 2, 4, 5, 6, 7, und 8 sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches dieser Planänderung.



Analyse der Siedlungsstruktur (Jänicke und Blank, September 2012)

Südlich dieses überwiegend wohngenutzten Bereiches schließt sich ein naturgeprägter Strandbereich an. Mit dem zurzeit ungenutzten Gastronomie- und Kioskgebäude Kiekut einschließlich eines weiterhin betriebenen öffentlichen WCs und der seit 1998 gesperrten Kitzeberger Seebrücke sind zwar touristische Potentiale vorhanden. Insgesamt wird dieser Bereich von der Bevölkerung allerdings nur geringfügig zur Erholung genutzt, so dass in den letzten Jahren zunehmend Verschmutzungen und Verwahrlosungen festgestellt werden müssen.



Ehemalige Gastronomie "Kiekut" und leerstehender Kiosk, Stormdeich 1

4. <u>ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN</u>

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.

Als landesplanerisches Ziel für Heikendorf ist u.a. eine Erhöhung der Einwohnerzahl durch verstärkte Wohnbaulandausweisung vorgegeben. 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 Schwerpunktraum 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 einerseits durch das Bestreben der Gemeinde, die Nutzung des Plangebietes als reines Wohngebiet langfristig zu sichern und andererseits durch die Entwicklung neuer Zielvorstellungen für die brachliegenden touristischen und gastronomischen Nutzungen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der bis März 2015 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf trat am 11. März 1971 nach erfolgter Bekanntmachung in Kraft. In ihm werden die bebauten Grundstücke im Norden des Plangebietes entlang der Straße Hardenbergblick als reines Wohngebiet und im rückwärtigen Bereich als Grünfläche dargestellt sowie als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Die Straße Schönkamp ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, die auf Höhe des Kiekut in eine außerhalb des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung gelegene öffentliche Parkfläche mündet. Der gesamte Uferstreifen ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Hier verläuft der Fördewanderweg, der über den Straßenzug Schönkamp - Stormdeich mit dem umliegenden Hauptwanderwegenetz (Konsul-Lieder-Allee, Havas und Uhlenholt) verbunden ist. Darüber hinaus ist ein 50m-Erholungsschutzstreifen nach dem damaligen Wassergesetz nachrichtlich übernommen worden.

Die Gemeindevertretung beschloss am 16. Februar 2000 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Zu diesem Planverfahren wurde am 11. März 2015 zwischenzeitlich der abschließende Beschluss gefasst und das Verfahren damit abgeschlossen. Derzeit liegt der Flächennutzungsplan dem Innenministerium zur Genehmigung vor. Nach erfolgter Genehmigung wird der Plan ortsüblich bekannt gemacht.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VON 1971

AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VON 2015



Planverfasser des neuen F-Planes: B2K, Kiel

Die bisherige Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet des alten F-Planes wird im neuen F-Plan allgemein als Wohnbaufläche vorgenommen, die die privaten Grünflächen westlich und nördlich der Wohnbauflächen mit einschließt. Der hochwassergefährdete Bereich wird nicht mehr generalisiert dargestellt, sondern der 3,5m-Höhenlinie folgend. Der ehemalige Erholungsschutzstreifen wird nach derzeitigem Recht als Gewässerschutzstreifen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und weist eine Tiefe von 100 m auf. Der Verlauf des Fördewanderweges wird generalisiert in Strandnähe dargestellt und der Strand zwischen Fördewanderweg und der Straße Stormdeich als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Grundnutzung Grünfläche in den neuen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Der westliche Teil des Strandbereiches erhält im neuen F-Plan die nähere Zweckbestimmung "Badestelle". Die ursprünglich östlich der Straße Stormdeich dargestellte Parkplatzfläche wird nach Westen auf die Südseite der gedachten Verlängerung der Seebrücke in den Bereich der Gaststätte Kiekut verlegt.

Die beabsichtigten Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 lassen sich mit Ausnahme der für den Bereich um die Seebrücke beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gastronomie" eindeutig aus den Darstellungen des neuen F-Planes entwickeln. Auf Grund der geringen Größe des beabsichtigten Sondergebietes und vor dem Hintergrund der gesamtgemeindlichen Betrachtung des Flächennutzungsplanes, die eine gewisse Generalisierung erfordert, wird auch für diesen Bereich davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB angemessen beachtet wird. Eine Änderung des neuen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird insofern derzeit nicht als erforderlich erachtet.

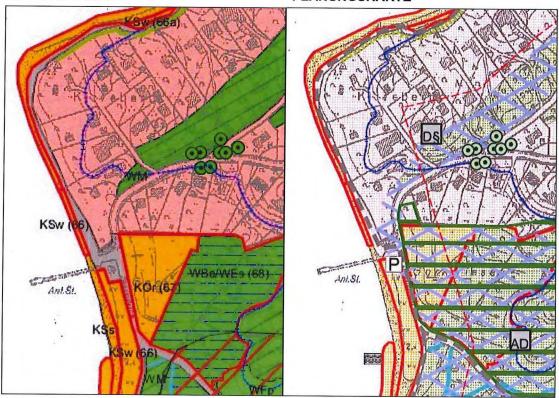
4.3. Landschaftsplan

Die Gemeindevertretung hat zeitgleich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Die endgültige Fassung dieses Planes wurde am 20. Februar 2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 entsprechen weitgehend den Darstellungen des zukünftigen Landschaftsplanes. Zwar sieht der Landschaftsplan für den Bereich um das Kiekut nicht ausdrücklich eine Sondernutzung mit der Zweckbestimmung "Tourismus/Gastronomie" vor, allerdings ist er als Siedlungsfläche dargestellt. Die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle beabsichtigte Festsetzung einer touristischen und gastronomischen Nutzung ist ohne zusätzlichen Flächenbedarf möglich, weil hier bereits seit Jahrzehnten ein entsprechend genutztes Gebäude besteht, und wird insofern von der Gemeinde Heikendorf als verträglich eingestuft.

AKTUELLER LANDSCHAFTSPLAN VON 2013

BESTANDSKARTE

PLANUNGSKARTE



Planverfasser: ALSE GmbH, Selent

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 sind folgende Darstellungen der Planungskarte des Landschaftsplanes enthalten:

- Siedlungsflächen
- Laubwälder und Gehölze
- Meer und Meeresküste, einschließlich potentieller Überflutungsbereiche bis 3,50 m ü. NN
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatschG und §21 LNatSchG
- Eignungsflächen für den lokalen Biotopverbund und für Maßnahmen des Naturschutzes nach § 20 und 21 BNatSchG
- Gewässerschutzstreifen nach § 35 LNatSchG
- Wanderwege

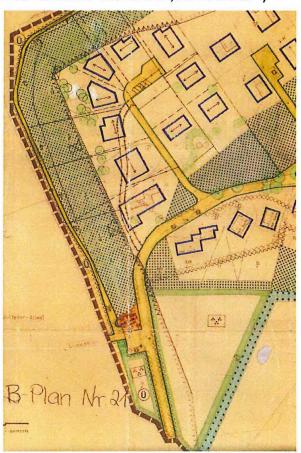
Weiterführende Erläuterungen sind dem naturschutzrechtlichen Umweltbeitrag zu entnehmen, der dieser Begründung als **Anlage** beiliegt.

Östlich der Straße Stormdeich ist die bereits erwähnte "Gorkwiese Kitzeberg" als nach §§ 31 und 32 BNatSchG gemeldetes Natura-2000-Gebiet in den Landschaftsplanentwurf nachrichtlich übernommen worden. Es handelt sich laut zugehöriger Biotopkartierung hier um "eine küstennahe Brackröhrichtfläche, die sich aus einer langfristig aufgelassenen Salzwiese entwickelt hat. Der Boden ist moorig. Die Fläche ist von einem verschilften Grabennetz durchzogen. Dominant sind Schilf, die hochwüchsige Staude Gewöhnlicher Wasserdost sowie Zaunwinde. Vielfach eingestreut sind u.a. zwei salzanzeigende Arten. Kleine Vorkommen von Feuchtgrünlandarten sind als Nutzungsrelikte zu werten. Randlich steigt das Relief an; dort fällt das Schilf aus, während Ruderalarten stärker hervortreten." Den Anlass für die Meldung dieser Fläche als FFH-Gebiet im Sommer 2004 gab das seit mindestens 50 Jahren belegte Vorkommen der Schmalen Windelschnecke (FFH-Anhang II-Art).

4.4. Bebauungsplanung

Für das Gebiet "Schönkamp" wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. Bis heute wurden vor der vorliegenden 6. Änderung des Planes bereits fünf weitere Änderungsverfahren eingeleitet, die andere Bereiche des deutlich größeren Ursprungsplanes betreffen. Diese Verfahren wurden bislang nicht abgeschlossen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche des westlich der Straße Stormdeich gelegenen südlichen Strandabschnittes vollständig im Geltungsbereich des Ursprungplanes.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21, AUSSCHNITT)



Die Festsetzungen sind im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan direkt abgeleitet worden. Lediglich im Bereich der Seebrücke gehen sie mit der Festsetzung eines sehr kleinen Sondergebietes und der öffentlichen Parkfläche westlich der Straße Stormdeich über die Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes hinaus.

Mit der damaligen Planung sollte "... der Charakter Kitzebergs als weiträumig behautes Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben." Um dies zu erreichen wurden Mindestgrundstücksgrößen und dem jeweiligen Grundstückszuschnitt und Baumbestand angepasste Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die an der Seebrücke festgesetzte Parkplatzfläche ursprünglich für die Benutzer der Fördeschifffahrt bestimmt. Zusätzliche Parkplätze sollten aus Rücksicht auf die Natur und das Landschaftsbild nicht ausgewiesen werden. Der eng begrenzte Kitzeberger Uferbereich erschien über den Fördewanderweg und die Fördeschifffahrt ausreichend erschlossen und sollte den Fußgängern vorbehalten bleiben.

4.5. Tourismuskonzept

Im August 2011 erstellte die Glücksburg Consulting AG aus Hamburg für die Gemeinde Heikendorf ein Tourismuskonzept. Obwohl die Gemeinde Heikendorf auf der Sonnenseite der Kieler Förde liegt, hat der Ort keine spezifisch touristische Tradition. Erst seit kurzem ist Heikendorf als touristische Entwicklungszone in den Landesentwicklungsplan aufgenommen worden. Ziel des Konzeptes ist es vor dem Hintergrund einer umfassenden Analyse und Bewertung der übergeordneten Rahmenbedingungen, der Nachfrage und des Angebotes "... tourismus- und naherholungsverträgliche Einzelmaßnahmen zu Entwicklungsschwerpunkten zusammenzufassen und diese in einer gemeindespezifischen Umsetzungsplanung darzustellen."

Bei näherer Betrachtung bestätigen sich die sehr guten natürlichen Voraussetzungen (Ostseeküste, Sonnenseite der Kieler Förde, Badestrände) einerseits und die verbesserungsbedürftige Nutzung dieser Qualitäten andererseits. So werden der nicht ansprechende Zustand des Bereiches um die Seebrücke in Kitzeberg und der leerstehende Gastronomiebetrieb ausdrücklich bemängelt. Das Konzept führt schließlich zu folgenden Handlungsempfehlungen:

- Sicherung der Kitzeberger Seebrücke für zukünftige touristische Nutzungen
- Umbau und Sanierung mit anschließender Verpachtung der Gastronomie Kiekut
- Prüfung der Ausweisung einer Hundestrandzone im Bereich Kitzeberger Strand

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 will die Gemeinde Heikendorf die städtebaulichen Vorgaben für das vorhandene reine Wohngebiet (WR) am Hardenbergblick sowie eines Teilbereiches der Straße Schönkamp ändern. Ebenso sollen neue Zielvorstellungen zur Förderung der touristischen und gastronomischen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt in den Plan einfließen.

Die vorhandene, von freistehenden Einzelhäusern geprägte Siedlungsstruktur im nördlichen Bereich des Plangebietes soll erhalten werden, ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen bzw. angemessene und zeitgemäße Erweiterungen der Wohnfläche auszuschließen. Daher werden Baufelder festgesetzt, die die weitere bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes steuern sollen.

Die **Erhaltung** dieser für den Ortsteil charakteristischen städtebaulichen Bebauungsstruktur, wie auch somit des lokalen Ortsbildes, ist ein erstrangiges Planungsziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Erhaltung und Fortentwicklung des **Ortsbildes** sind im Sinne der Inhalte der § 1 Abs. 3 und Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB somit bedeutsame Teile der städtebaulichen Konzeption für diesen Ortsteil von Heikendorf. Erreicht werden soll dieses Planungsziel über angemessene, zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Die **zeitgemäße Bestimmung der Festsetzungsinhalte** ist somit ein wichtiger Anlass und ein Ziel der städtebaulichen Planung und somit auch Anlass zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Vorrangige Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Die Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.
- Die Erhaltung und Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes und der teilweise historisch begründeten Siedlungsstruktur einschließlich ihrer Freiflächen.
- Eine bauliche Weiterentwicklung unter Beachtung der angemessenen Wohnbedürfnisse für die heutige, wie auch zukünftige Generation soll erreicht werden.
- Erhalt der weitestgehend bebauungsfreien privaten Gärten sowie großflächigen Grünzonen innerhalb des Uferbereiches zur Kieler Förde.
- Erhalt der Immobilienwerte durch Bewahrung der Wohnverhältnisse in der Umgebung.
- Energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung des baugebietstypischen Ortsbildes bei gleichzeitig möglicher Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer bzw. regenerativer Energien.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei der Weiterentwicklung des baulichen Bestandes.
- Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anhand geeigneter städtebaulicher Planinhalte.

Die Zielsetzungen für die 6. Änderung des B-Plan Nr. 21 sind vornehmlich eine Sicherung des baulichen Bestandes bei gleichzeitiger ortsangemessener moderater Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen generell eine angemessene Modernisierung der Gebäude ermöglichen und insgesamt zur Verbesserung des Wohnwertes beitragen. Ebenso sollen die bisher ausgeübten Nutzungen bestehen bleiben.

Die Bewahrung dieser Siedlungs-, Bebauungs- und Nutzungsstruktur, mit ihren charakteristischen, umfangreichen Garten- und Grünzonen und somit auf Dauer weitestgehende Erhaltung des Ortsbildes ist ein **erstrangiges und nachhaltiges Planungsziel** (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) der vorliegenden Bebauungsplanänderung und somit auch **Planungsanlass** wie auch **Planinhalt**. Dieses Ziel schließt auch den Erhalt des früheren Strandpavillions "Kiekut" für zukünftige touristische und gastronomische Zwecke mit ein. Es besteht daher ein **Planungserfordernis**.

Mit dem Attribut "nachhaltig" ist eine Entwicklung gemeint, die den Bedürfnissen der gegenwärtig lebenden Menschen entspricht, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse zu gefährden. Bei der Bauleitplanung besteht somit mittels

geeigneter Festsetzungen das Anliegen für die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu sorgen (**Vorsorgeprinzip**), demzufolge gibt es einen Zukunftsaspekt der Planung.

Die getroffenen Festsetzungen haben eine weit reichende generationsübergreifende Wirkung für die zu erhaltende städtebauliche Qualität des Baugebietes und folglich auch für die Bewohner in diesem Gebiet. Auch die Qualität als Naherholungsgebiet für die Heikendorfer, Kitzeberger Bevölkerung und darüber hinaus soll langfristig und zukunftsorientiert gesichert werden. Nach den folgenden wesentlichen und für die Aufstellung eines Bebauungsplanes relevanten Leitlinien sind die Planfestsetzungen für die 6. Änderung des B-Plan Nr. 21 ausgerichtet

Die in den Teilgebieten 1 und 5 bestehende, in unmittelbarer Fördenähe befindliche Bebauung, die im Ursprungsplan noch als künftig fortfallend gekennzeichnet war, wird in der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Gebäude wurden in der Vergangenheit auf Grundlage des Bestandsschutzes modernisiert und teilweise durch erfolgte Baugenehmigungen auch erweitert. Daher weicht die Gemeinde hier von den ursprünglichen Planungszielen des B-Planes Nr. 21 ab. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den genannten Bereichen erfolgen stark bestandsorientiert und bezüglich der maximalen Größe der festgesetzten Grundflächen zurückhaltend. Moderate bauliche Weiterentwicklungen werden je nach Lage im Gebiet ermöglicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Wohngebiete sollen dazu beitragen, die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung zu erhalten. Weitere wesentliche Inhalte der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche, zu den Trauf- und Gebäudehöhen sowie zur Anzahl der Wohneinheiten sein.

Die in diesem Bereich vorhandenen, aber derzeit ungenutzten bzw. untergenutzten touristischen Potentiale sollen insbesondere durch die Sanierung des Strandpavillions und Attraktivierung der ehemals vorhandenen Gastronomie aktiviert werden, auch um Entwicklungsimpulse für umgebende Bereiche wie z.B. die vorhandene Seebrücke zu geben. Mit der vorliegenden Planung soll der Rahmen insbesondere auch für die bauliche Entwicklung im Bereich des vorgesehenen Sondergebietes vorgegeben werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Welche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Auf der Grundlage dieser gesetzlichen Regelung ermöglicht die Gemeinde anhand geeigneter textlicher Festsetzungen die Installation, Nutzung und Speicherung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie). Da diese Anlagen auch gestalterisch an den Außenhüllen der Gebäude in Erscheinung treten, werden entsprechende Regelungen zur gestalterischen Einfügung getroffen.

Die Verwendung weiterer alternativer Energiearten bedürfen aus Sicht der Gemeinde keiner weiteren Regelung, sind aber dennoch innerhalb der Baugebiete in dem Maße, wie es der Nachbarschutz zulässt, zulässig. Die Festsetzungen zum Klimaschutz erfolgen u. a. aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB, wonach der allgemeine Klimaschutz als Zielvorgabe aufgenommen wurde.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind 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 versiegelte Freiflächen, wie z. B. Terrassen, Zuwegungen bereits eine entsprechende Vorbelastung besteht. Die geringe zusätzlich mögliche Bebauung wird den bisherigen Versiegelungsgrad nur sehr gering erhöhen.

Wesentliche Veränderungen an der Bodenoberfläche durch Abgrabungen oder Auffüllungen oder an den vorhandenen Grünstrukturen sind nicht zu erwarten. Lediglich in den Bereichen, die sich im hochwassergefährdeten Bereich befinden, werden bei einer Neubebauung 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.

Die angestrebte Nutzung der touristischen Potentiale vornehmlich begrenzt auf den Strandbereich, wird aufgrund ihrer geringen Größe angesichts der besonderen Bedeutung für die Gemeinde als verträglich erachtet. Erhebliche und daher zu vermeidende Konflikte sind nicht zu erwarten.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Insgesamt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vor allem was die Wohngrundstücke angeht, eine **Bestandssicherung** betrieben. Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen lassen nur eingeschränkte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, dass das vorliegende Gebiet aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten keine weitere Verdichtung in Form von großen und überdimensionierten Gebäuden mit hohen Zahlen an Wohneinheiten verträgt.

Eine nachträgliche Verdichtung durch eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist vorwiegend nur durch rückwärtige oder seitliche Anbauten an die vorhandenen Gebäude vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht nur planleitend die **Bewahrung des Ortsbildes**, sondern auch die in diesem Zusammenhang entstehenden Aspekte über die Zunahme des privaten Stellplatzbedarfes und die zusätzlichen Belastungen der Plangebiete mit Ziel- und Quellverkehr in Betracht gezogen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird je nach Bauweise und Lage eine Orientierung an den heutigen Gebäudeabmessungen hergestellt, um gestalterisch unerwünschte und negativ in Erscheinung tretende Baukörper zu verhindern.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen auf Grund

- sehr unterschiedlicher Grundstückszuschnitte.
- der Lage der Gebäude im Gebiet, auf dem Grundstück und zur Nachbargrenze.
- unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise sowie
- der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen.

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

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 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 fünf der insgesamt sechs Baugebiete als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Maßgebend für die Festsetzung als "Reines Wohngebiet" ist die fast ausschließlich vorhandene Nutzung der Gebäude und Grundstücke zu Wohnzwecken. Daher sind auf Grund des vorhandenen Gebietscharakters mit vorwiegend freistehenden Einzelhäusern in diesen Teilen des Plangebietes nur Wohngebäude zulässig. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe – soweit sie nicht dem Bestandsschutz unterliegen – sowie kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die Wohngebiete von wohnungsfremden Einflüssen weitgehend zu verschonen.





Das Teilgebiet Nr. 6, gelegen am Straßenzug Schönkamp – Stormdeich im Bereich der Seebrücke, wird als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tourismus/Gastronomie" festgesetzt.



Innerhalb des Sondergebietes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, in dem jahrzehntelang ein kleines Restaurant mit angebundenem Kiosk untergebracht war. Das Gebäude wurde saniert und geringfügig auf der Nordseite erweitert. Die entsprechende Baugenehmigung wurde erteilt. Entstanden ist ein gastronomischer Betrieb unter der alten Namensgebung "Kiekut". Gemäß der vorgesehenen Zweckbestimmung des Sondergebietes kann die Nutzung aber auch erweitert werden mit einem Kiosk und touristischen Angeboten wie z. B. Fahrradverleih, Strand- und Freizeitbedarf oder Ticketverkauf.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Grundstückes und kann daher Einfluss nehmen auf die Gestaltung und Nutzung des Gebäudes und seiner Freiflächen sowie Anordnung der notwendigen Stellplätze.

In die Standortanalyse des Sondergebietes sind selbstverständlich auch seine sehr attraktive Lage an der Kieler Förde, der Strandbereich und die östlich angrenzende naturräumliche Umgebung mit Salzwiesen und Wald mit einzubeziehen. Es besteht hier die Möglichkeit für Heikendorf tourismus- und naherholungsorientierte Maßnahmen und Einrichtungen langfristig zu realisieren (siehe auch Kapitel 4.5). Es ist jedoch nicht das Ziel der Gemeinde in dieser exponierten Lage Wohn- oder Übernachtungseinrichtungen jeglicher Art zu ermöglichen.

Anlagen mit gastronomischer oder touristischer Nutzung haben naturgemäß die Anbringung von Werbeanlagen zur Folge. Hier sieht der Bebauungsplan Regelungen vor, die vor allem auf die sensible naturräumliche Umgebung und vor allen Dingen auf die Fernwirkung bzw. Sichtbeziehung zur Kieler Förde abgestellt sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll wie bisher durch eine Einzelhausbebauung mit großen umgebenden Gartenflächen geprägt sein. Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichen Veränderungen im Plangebiet sollen sich in den Charakter der vorhandenen Bebauung einfügen. Dies drückt sich in differenzierten, am Bestand orientierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die verschiedenen Teilgebiete aus.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die WR-Gebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche (GR in m²) der baulichen Anlagen sowie zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung - durch differenzierte Festsetzungen für die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der maximalen Gebäude- und Traufhöhen 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 zu Gunsten des Ortsbildes hinreichend definiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie eine Planung zur Steuerung zukünftiger baulicher Veränderungen im Bestand vorgenommen, wie z. B. durch Anbauten. Durch die vorliegende Planung wird einerseits die bestehende Siedlungsstruktur gesichert, andererseits aber auch die Möglichkeit geschaffen, moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude 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. Neubauten können nur nach Abriss bestehender Gebäude errichtet werden.

In dem Teilgebiet Nr. 6 (SO-Gebiet) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Baugrenzen umgrenzte überbaubare Fläche (Baufenster) und die maximale Gebäude- und Traufhöhe sowie die vorgegebenen Dachneigungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich wesentlich oder auch erheblich auf die vorhandenen Schutzgüter einschließlich der Lebensräume von Flora und Fauna auswirken könnten, werden durch diese Bauleitplanung nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht vorbereitet.

6.1.3 Bauweise, Baugrenzen und sonstige Nutzungsregelungen

Die städtebauliche Ordnung wird durch die bestehenden Grundstücke, die darauf stehenden Gebäude sowie die Straßen vorgegeben. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Strukturen aufgenommen und anhand von Festsetzungen nachhaltig geregelt im Sinne einer moderaten Weiterentwicklung der Gebäude in den Baugebieten.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgte nicht willkürlich, sondern bewusst. Hierbei wurde die jeweilige Situation eines jeden Grundstückes von Ortsbegehungen mittels Analyse von Fotos und Luftbildern betrachtet. Entsprechende Kriterien für die Festsetzungen waren u. a.: Größe, Breite und Länge der Grundstücke, Geländeformen, siedlungsgeschichtliche Entwicklung und ihre Wirkung auf das Straßenbild, sowie die vorhandene Gestaltung, hieraus ergaben sich folglich auch Unterschreitungen der Abstandsfläche zur Nachbargrenze.

Diese grundsätzliche Siedlungsstruktur soll auch zukünftig bewahrt bleiben. Dieses auch im Falle eines Abrisses und nachfolgenden Neubau.

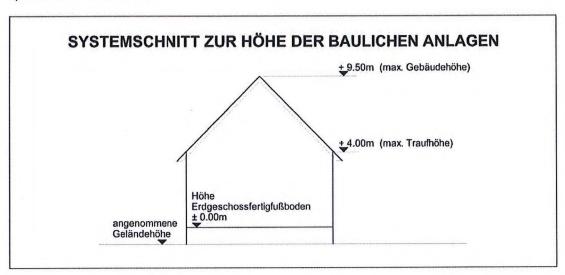
Wie bereits mehrfach erwähnt, ist ein wichtiges Planungsziel die Sicherung des baulichen Bestandes bei gleichzeitiger Möglichkeit einer Erweiterung der Gebäude bzw. Wohnfläche in den jeweiligen Teilgebieten. Am Bestand, der Lage im Gebiet, Art der Gebietsnutzung und dem jeweiligen Gebäudetyp orientiert werden auch unter dem Aspekt der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes die entsprechenden Bauweisen nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Angelehnt an den vorhandenen Gebäudebestand und die Grundstückszuschnitte sind in den Teilgebieten Nr. 1 bis 3 und 5 nur Einzelhäuser (E) und im Teilgebiet Nr. 4 aufgrund der vorhandenen Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser (E/D) zulässig.

Für das Sonstige Sondergebiet, bezeichnet als Teilgebiet Nr. 6, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da das Gebäude ohne Wahrung der Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 BauGB bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut wird.

In den Teilgebieten Nr. 2 bis 5 wird die maximale **Anzahl der Wohnungen** je Wohngebäude auf maximal zwei (2) Wohneinheiten beschränkt, um eine 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. Lediglich im Teilgebiet 1 ist für das bauordnungsrechtlich abgesicherte Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 125 m² nur eine (1) Wohneinheit zulässig.

Um das vorhandene charakteristische Ortsbild zu bewahren, wird die **Höhe der baulichen Anlagen** der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet je nach Lage im Gebiet, Gebäudetyp und Bauweise in der Planzeichnung (Teil – A) festgesetzt. Da alle Gebäude vorhanden sind, wird als **Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden** für alle festgesetzten Gebäudehöhen vorgegeben. Die Gebäudehöhen sind am baulichen Bestand orientiert und lassen für zukünftig eventuell erforderliche energetische Maßnahmen einen gewissen Spielraum nach oben zu.



Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten-und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich nicht auszuschließen. Zum Beispiel bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen in den von Hochwasser gefährdeten Bereichen müssen entsprechend geeignete Schutzmaßnahmen und Vorrichtungen umgesetzt werden. Die Bereiche sind in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen gekennzeichnet.

In den von Hochwasser gefährdeten Bereichen der Teilgebiete Nr. 1, 4 und 5 muss die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf einer Höhe von mindestens 3,50 m und maximal 4,00 m über Normal Null (üNN) liegen. Die Höhe des Fertigfußbodens in den Teilgebieten Nr. 2 und 3 orientiert sich an der vorhandenen Höhe der Privatstraße Hardenbergblick.

In den Teilgebieten Nr. 2 und 3 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 Höhe des EG-Fertigfußbodens im Teilgebiet Nr. 6 - Sondergebiet — wird auf höchstens 3,00 m üNN festgesetzt, da es sich um ein jahrzehntealtes Gebäude handelt und nach erfolgter Sanierung wieder einer gastronomischen und auch touristischen Nutzung zugeführt wird. In dem Gebäude werden keine Räume für den ständigen Aufenthalt von Personen vorhanden sein.

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.

Weitere Regelungen betreffen die Anlage von Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen, deren Zufahrten sowie zu den Standorten von Nebenanlagen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die Bodenversiegelung zu reduzieren und die festgesetzten Grünflächen und ortsbildprägenden Bäume zu schützen.

In den Teilgebieten Nr. 3 und 4 liegen die an die Straße Hardenbergblick angrenzenden Grundstücksflächen innerhalbgemäß § 24 LWaldG einzuhaltenden **Waldabstandsflächen**. Der Regelabstand von 30 m zu dem östlich gelegenen Wald ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird dieser Abstand im Teilgebiet Nr. 4 in diesem speziellen Einzelfall aufgrund der vorhandenen baulichen Situation auf 23 m reduziert.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes, dass auch von der Kieler Förde sichtbar ist, und einer guten Einfügung von Anbauten, wie auch Neubauten und baulichen Veränderungen in das Gesamtbild, 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.

Das Ortsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch die Wohnbebauung, den hohen Baumbestand, großflächige Gärten und die Lage an der Kieler Förde. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, das vorherrschende ortstypische und in der Zwischenzeit in gewissem Maß auch historisch begründete **Erscheinungsbild** zu bewahren.

Prägend für das Baugebiet ist vorherrschend die **Gestaltung der Fassaden** mit einem Verblendmauerwerk oder einer verputzten Außenwand. Das Mauerwerk weist die Farbtöne Rot, Braun, Weiß und Gelb auf, während die Gestaltung der Putzfassaden in heller Farbgebung gehalten sind. Die verputzten Fassaden sind daher auch zukünftig mit einem Farbanstrich in weißem, hellgrauem oder hellgelbem Farbton zu versehen. Zulässig ist auch ein Farbanstrich, der dem Farbton eines roten Verblendmauerwerks entspricht.

In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen die Verwendung auch anderer Baumaterialien und Farben zulässig. Allerdings sind glänzende Materialien auszuschließen.

Den vorgenannten gestalterischen Grundsätzen folgend ist demgemäß auch die **Gestaltung der Dächer** von baulichen Hauptanlagen bzw. Hauptgebäuden in der Verwendung von Material und Farbgebung bezogen auf das vorhandene Erscheinungsbild der Umgebung. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen entsprechen dem baulichen Bestand. Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit nicht glänzenden oder glasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zu erfolgen. Zulässig ist auch die Dacheindeckung mit Reet oder die Ausführung eines extensiv begrünten Daches.

Der Ausschluss glänzender Materialien erfolgt zum Einen wegen ortsuntypischer Art und zum Anderen um mögliche Sonnenlichtreflektionen zu vermeiden, die störend für Nachbargrundstücke sein können.

Naturgemäß wirken **Dachaufbauten** sehr stark auf das Ortsbild ein. Dementsprechend sollten Aufbauten, wie z. B. Gauben gestalterisch dem Gebäude und seiner Dachform entsprechen und demgemäß wird ihre Gestaltung textlich im Grundsatz geregelt.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer Energie (Photovoltaik und Solarthermie) ist bei der Gestaltung von Dächern allgemein und bei der Fassadengestaltung ausnahmsweise zulässig. Bei der Fassadengestaltung, wie auch bei der Dachgestaltung, ist auch bei einer derartigen Baumaßnahme der Einklang mit dem Ortsbild zu beachten.

In allen Teilgebieten hat die **Gestaltung der Fassaden von Garagen und überdachten Stellplätzen** (Carports) in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Ebenfalls zulässig ist die Verwendung einer Holzverkleidung.

In dem Baugebiet ist die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten ein ortstypisches Erscheinungsmerkmal. Dieses erfolgt in der Regel durch Hecken und Zäune und in manchen Bereichen auch durch Mauern. Die straßenbegleitende Gestaltung der **Einfriedungen** wird daher angemessen geregelt und ist orientiert an dem gegebenen Erscheinungsbild.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten **Grundstücksflächen** sind in den WR-Gebieten grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und ebenso wie die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dabei auf eine ortstypische Gestaltung abgestellt. Die möglichst vollständige Bewahrung der gärtnerisch gestalteten Vorgartenzonen im gesamten Plangebiet gehört zu einem der städtebaulichen Planungsziele.

Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft, wie auch den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken in den WR-Gebieten so gering wie möglich zu halten, bzw. gegenüber früheren Möglichkeiten nunmehr sogar zu reduzieren, hat die Gestaltung der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen, wie auch die Gestaltung der offenen Stellplätze einschließlich der Vorgartenzonen, in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen. Vorgärten sind, soweit sie nicht durch Zuwegungen und Stellplätze eingeschränkt nutzbar sind, durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Dem Bestand entsprechend sind die rückwärtigen, der Förde zugewandten Teile der Grundstücke westlich des Hardenbergblicks als private Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und die unmittelbar an das Fördeufer angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand festgesetzt.

Die Planzeichnung enthält zu erhaltende Einzelbäume und folgende Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Rotbuchengruppe im Teilgebiet Nr. 1, Stammdurchmesser von 60 bis 80 cm,
- waldartige Gehölzgruppe im Einmündungsbereich Hardenbergblick / Schönkamp bestehend aus Rotbuche, Stileiche und Ahorn, Stammdurchmesser bis 50 cm sowie
- Gehölzgruppe entlang der westlichen und südlichen Grenze des Teilgebietes Nr. 5 bestehend aus Feldulme, Weide und Erle, im Süden teilweise abgestorbener Gehölzbestand.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die Umgrenzung des vom Hochwasser gefährdeten Bereiches schließt weite Teile des Geltungsbereiches ein. Lediglich die Baufelder der Teilgebiete Nr. 2 bis 4 liegen teilweise oder vollständig außerhalb dieses Bereiches.

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des 100 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG sind zu beachten, diese besagen allerdings, dass sie nur auf den Außenbereich anzuwenden sind.

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten-und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich nicht auszuschließen. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind daher gegebenenfalls vorzusehen.

Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Eine Beeinträchtigung der Küsten- und Hochwasserschutzbelange durch die vorliegende Bauleitplanung ist auszuschließen. Es bestehen demnach keine Genehmigungspflichten nach §§ 77 und 78 LWG. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen allerdings auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die, wie erfolgt, unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz ersetzt. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten

Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Der gesamte Uferbereich entlang der Förde ist mit Ausnahme eines ca. 12 m breiten und 110 m langen Streifens im Süden nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 LNatSchG als Biotop (Strand- und Flachwasserbereich bzw. Strandwall) geschützt.

Östlich des Einmündungsbereiches vom Hardenbergblick in den Schönkamp befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung eine Waldfläche, zu der nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Dieser Waldabstand wird dem baulichen Bestand entsprechend in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im Bereich der Bebauung Schönkamp Nr. 1c im Teilgebiet Nr. 4 auf Teilflächen auf bis zu 23 m reduziert. Bei der Planung, Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Waldschutzstreifens sind die Bestimmungen des § 24 LWaldG einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist als nachrichtliche Übernahme im Teil B der Planfassung enthalten.

7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Das Landschaftsplanungsbüro ALSE GmbH aus Selent hat zur Planung einen naturschutzfachlichen Umweltfachbeitrag erarbeitet, um die qualifizierte Berücksichtigung von Umweltaspekten der Planung sicherzustellen. Hierin wurde eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation für das Plangebiet durchgeführt (vgl. Anlage). Die Bewertung der Bestandssituation wird für die Gesamtfläche folgendermaßen zusammengefasst:

"Das Plangebiet und seine Umgebung weisen einen relativ hohen Strukturreichtum auf und stellen trotz erheblicher Freizeitbeanspruchung und teilweise hierdurch verursachter Vermüllung eine überdurchschnittliche Wertigkeit als Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen und Tiere dar. Dies wird durch die Lage unmittelbar am Förderand in einem Verbund mit ausgedehnten Waldstücken deutlich verstärkt und durch die Nutzung erheblicher Flächenanteile mit gepflegten und mit Altbaumbestand durchsetzten attraktiven Hausgrundstücken nicht grundsätzlich geschmälert". Im Rahmen der Bewertung der Gesamtfläche wird den besiedelten Flächenanteilen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, den unbesiedelten Flächenanteilen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet.

Die durch diese Bebauungsplanänderung erfolgende Ausweisung der überbaubaren Flächen ist bereits unter Anwendung der Regelungen des Ursprungplans B-Plan Nr. 21 vorher weitestgehend planerisch möglich gewesen und bedeutet daher, dass kaum ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft feststellbar ist. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt im gesamten Plangebiet also kaum.

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des 100 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG sind zu beachten, diese besagen allerdings, dass sie nur auf den Außenbereich anzuwenden sind.

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.

Die einzigen erkennbaren vom Plangebiet ausgehenden und auf schutzbedürftige Nutzungen auch innerhalb des Plangebietes einwirkenden Emissionen können durch den zusätzlichen Verkehr entstehen, der sich aus einer Intensivierung der touristischen Nutzung ergeben könnte.

In Anbetracht der saisonal auftretenden Belastung, der geringen Größenordnung der touristischen Nutzungen und des tatsächlich zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkraumes sind diese Verkehrsmengen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

9. **ERSCHLIEBUNG**

9.1. Verkehrliche Erschließung

In der Planzeichnung werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Verkehrsflächen der Straßen Stormdeich und Schönkamp erhalten die nähere Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Auf eine zeichnerische Darstellung der Straßenprofile wird verzichtet. Beide Straßen weisen eine Fahrbreite von mindestens 4,75 m auf und ermöglichen somit einen störungsfreien Begegnungsverkehr.

Für den zwischen Stormdeich und Seebrücke festgesetzten Fußweg wird eine entsprechende Zweckbestimmung festgesetzt. Der Fördewanderweg wird seinem tatsächlichen Verlauf entsprechend als Hauptwanderweg dargestellt.

Die private Wohnstraße Hardenbergblick dient der Erschließung der westlichen Grundstücke. Sie ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die im Ursprungsplan gegenüber der Seebrücke festgesetzte Parkplatzfläche für Nutzer der zurzeit stillgelegten Anlegestelle der Fördeschifffahrt ist in dieser Form nie realisiert worden. Stattdessen bestehen öffentliche Parkplätze in Längsrichtung entlang des Stormdeiches, auf deren explizite Festsetzung auch auf Grund ihrer saisonalen Nutzung verzichtet wird.

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Kanäle und Leitungen sind in den öffentlichen Straßen Schönkamp und Stormdeich sowie in der privaten Straße Hardenbergblick vorhanden und es bedarf keiner weiteren Ergänzung, da bauliche Maßnahmen sich im Wesentlichen beschränken auf die Bestandssicherung und mögliche moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude.

Träger für die Gas- und Stromversorgung des Gebietes sind die Stadtwerke Kiel.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Fernwärme erfolgt durch die Gemeindewerke Heikendorf GmbH. Die Versorgung mit Telekommunikation übernimmt die Deutsche Telekom AG.

Die Leitungstrassen der Stadtwerke müssen jederzeit zugänglich sein.

Bei Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m, bei Baupflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sichergestellt.

Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der "Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde" (AZV) zuständig. In der Straße Hardenbergblick sind keine öffentlichen Kanalisationsanlagen des Verbandes vorhanden. In der Straße Schönkamp ist ein Schmutzwasserkanal, aber nur in Teilbereichen ein öffentlicher Regenkanal vorhanden.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN

In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten, wie z. B. Hochbauten, Kanal- und Leitungsverlegungen und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Kiel, durchgeführt. Bauträger und Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind archäologische Kulturdenkmäler im Gebiet nicht vorhanden. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt) unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (Fassung 12.01.2015) der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Bauarbeiten. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus verweist die obere Denkmalschutzbehörde auf § 15 DSchG. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über

die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer des Grundstücks auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Heikendorf, im November 2015

Alexander Orth - Der Bürgermeister -

Anlage:

Naturschutzrechtlicher-/Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte, Stand: 02.04.2015

Ausgearbeitet durch ALSE GmbH, Selent