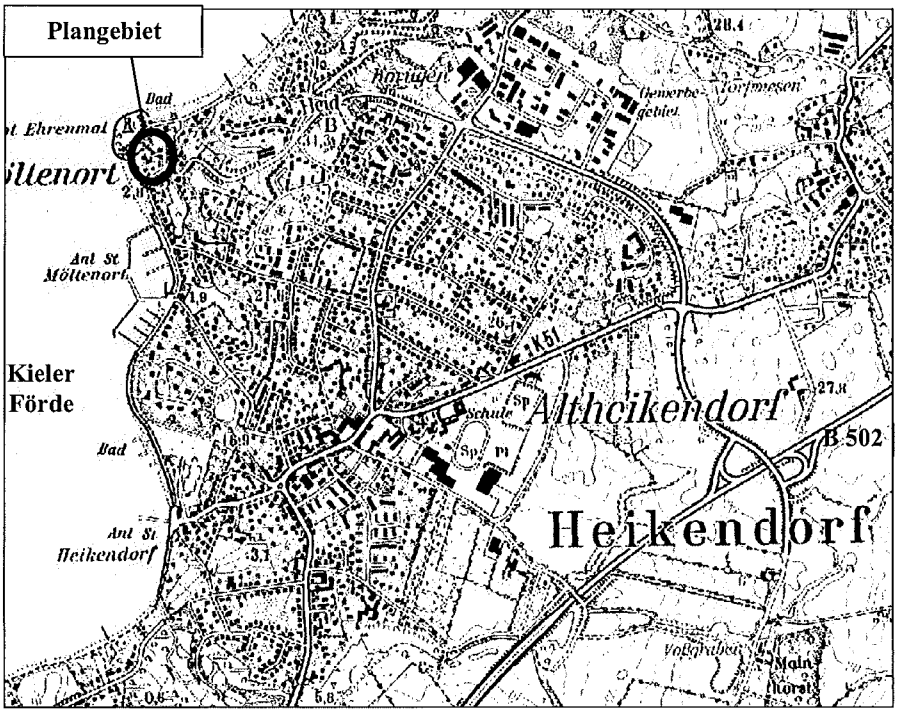
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30.09.2015

Amt Schrevenborn

Gemeinde Heikendorf



Begründung zur Satzung

der Gemeinde Heikendorf über den

Bebauungsplan Nr. 60

- Teilbereich Möltenort, Grundstücke im Knüll, teilweise Fritz-Lau-Straße und An der Schanze -

Stand Oktober 2014, ergänzt Mai 2015

Amt Schrevenborn für die
Gemeinde Heikendorf
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel. 040 / 298 120 99 0 • Fax: 040-298 120 99 40
E-Mail: plankontor-hamburg@t-online.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

H 519/10.11.2015/ CG

Inhaltsverzeichnis

1.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 1

3.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 2

4.0 PLANUNGSKONZEPTION 3

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen 7

4.2 Verkehrserschließung 8

4.3 Erschließung Wasser, Abwasser, Elektrizität 9

4.4 Sonstige Belange 10
4.4.1 Brandschutz 10
4.4.2 Denkmalschutz 10
4.4.3 Altlasten 10
4.4.4 Abfallentsorgung 11
4.4.5 Ostsee-Hochwasser 11

5.0 FLÄCHENBILANZ 12

6.0 PLANVERFAHREN 13

Verfahrensstand:

☒ Aufstellungsbeschluss Gemeindevertretung am 24.02.2010

☒ Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 06.04.2010

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

☒ Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 14.05.2012

☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 24.05.2012 als Einwohnerversammlung

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

☒ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2012

☒ Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2012

☒ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 13.09.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

☒ Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 06.11.2012

☒ Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2012

☒ Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 11.10.2012

☒ Öffentliche Auslegung vom 15.11.2012 bis 17.12.2012

☒ Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 18.03.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

☒ Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB am 06.05.2013

☒ Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 08.05.2013

☒ Öffentliche Auslegung vom 15.05.2013 bis 17.06.2013

☒ Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 18.11.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

☒ Durchführung der erneuten Beteiligung von Behörden, hier nur des Landkreises Plön mit Schreiben vom 19.12.2013

☒ Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB am 06.01.2014

☒ Öffentliche Auslegung vom 15.01.2014 bis 17.02.2014

☒ Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 01.12.2014

☒ Nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB (eingeschränkt)

☒ Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB am 05.01.2015

☒ Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 13.01.2015

☒ Erneute öffentliche Auslegung vom 15.01.2015 bis 16.02.2015

☒ Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 01.06.2015

☒ Satzungsbeschluss Gemeindevertretung am 30.09.2015

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Heikendorf im Teilbereich Möltenort befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Möltenort und umfasst folgende Flurstücke vollständig oder teilweise: 15/13 (teilw.), 18/3 bis 18/6, 20/1, 21/1, 22/2 bis 22/4, 24/2, 24/4, 24/5, 24/7, 26/10, 30/6, 32/5 bis 32/16, 34/3, 36/1, 36/2, 36/6 bis 36/12, 38/1, 39/1, 39/2, 43/1, 127/13, 127/14, 127/20, 127/21, 131/2, 131/3, 131/5 bis 7, 163/42 und 191/21.

Heikendorf ist Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz des Amtes Schrevenborn, ca. 13 km nordöstlich von Kiel entfernt und zwischen den Gemeinden Mönkeberg und Laboe, am Ostufer der Kieler Förde gelegen.

Der Ort Heikendorf ist seit 1233 urkundlich nachgewiesen. Im weiteren Zeitverlauf wurden die Ortsteile Schrevenborn (1290), Neuheikendorf (1479) und das ehemalige Fischerdorf Möltenort (1613) besiedelt. Im Jahre 1913 wurden die Ortsteile Alt Heikendorf und Möltenort zur Gemeinde Heikendorf vereinigt. 1928 wurde aus Heikendorf, Neu Heikendorf und dem aufgelösten Gutsbezirk Schrevenborn die Gemeinde in ihrer heutigen Form gebildet. Im Jahr 1967 erzielte Heikendorf die staatliche Anerkennung als Seebad.

Ab dem 01. Januar 2007 erfolgte die Neubildung des Amtes Schrevenborn mit der bis dahin amtsfreien Gemeinde Heikendorf als Verwaltungssitz und den Nachbargemeinden Schönkirchen und Mönkeberg. Die einzelnen Gemeinden waren bereits historisch durch ihre räumliche Nähe und durch ähnliche Strukturen mit einer starken Verflechtung zu Kiel eng miteinander verknüpft.

Die Kreisstadt Plön, die für die Versorgung nebengeordnete Funktionen hat, liegt ca. 30 km von Heikendorf entfernt.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Amt Schrevenborn hat insgesamt 18.272 Einwohner. Die Gemeinde Heikendorf hat 8.169 Einwohner (Stand der Daten jeweils 31.03.2013, Quelle: Statistikamt Nord) und bildet die bevölkerungsreichste Gemeinde innerhalb des Amtes. Darüber hinaus weist Heikendorf, insbesondere seit 1994, einen stetigen Einwohnerzuwachs auf. Dieser Einwohnerzuwachs begründet sich vor allem aus Zuzügen aus dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Kiel, hier vor allem auch aus der Stadt Kiel. Heikendorf ist dabei nicht nur ein attraktiver Wohnstandort für die Generation 55plus, sondern dem hier vorhandenen breit gefächerten Schulangebot, auch für junge Familien.

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

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Für die Planungen der Gemeinde sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum III (in der Fassung der Fortschreibung von 2000) maßgeblich. Diese beschreiben die übergeordneten raumordnerischen Belange.

Regionalplanerisch betrachtet, gehört Heikendorf innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte. Sowohl im Regionalplan, als auch in dem seit dem 04.10.2010 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist Heikendorf als Stadtrandkern I. Ordnung mit einem Versorgungsbereich von ca. 20.000 Personen deklariert. Des Weiteren ist die Gemeinde innerhalb ihrer Umgebung an der Kieler Förde im LEP als "Schwerpunktraum für

Tourismus und Erholung" (vgl. Text zum LEP, Kap. 3.7.1) ausgewiesen, welcher das Ziel einer touristisch-wirtschaftlichen und marktgerechten, positiven Entwicklung sowie die Sicherung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten beinhaltet. Dies betrachtend wird die Relevanz eines attraktiven Ortsteils direkt an der Förde gelegen innerhalb der Gemeinde deutlich, wofür der Bebauungsplan Nr. 60 die planungsrechtliche Grundlage schaffen soll (siehe Kapitel 3.0 Anlass und Ziel der Planung).

Im Text zum Regionalplan unter Kapitel 6.1 ist als Ziel für Stadtrandkerne formuliert, dass diese "Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung" darstellen sollen und dieser Zielsetzung "durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs- Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen (...) gerecht werden" sollen. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben soll die Gemeinde Heikendorf somit als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben weiterentwickelt werden.

Als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Laboe (vgl. Regionalplan, Kap. 6.3) ist es für Heikendorf maßgebend, die Einwohnerzahlen "durch verstärkte Wohnbaulandausweisung zu erhöhen". Diese regionalplanerische Zielsetzung geht einher mit der Maßgabe Heikendorf als Wohnstandort (vgl. Kap. 6.5.1) weiterzuentwickeln und weist Konformität hinsichtlich der Gebietsfestsetzung im B-Plan Heikendorf Nr. 60 als WR- und WA-Gebiet (siehe Kapitel 4.0 Planungskonzeption) auf.

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des B-Plans Nr. 60 im Teilbereich Möltenort bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Heikendorf gehört zum Kreis Plön und war bis zum 31.12.2006 amtsfreie Gemeinde. Seit dem 01.01.2007 bildet die Gemeinde Heikendorf zusammen mit den früher ebenfalls amtsfreien Nachbargemeinden Mönkeberg und Schönkirchen das Amt Schrevenborn, mit Verwaltungssitz in der Heikendorf Ortsmitte. Durch seine funktionale Bedeutsamkeit, neben Verwaltungssitz auch anerkanntes Seeheilbad zu sein, alle Arten allgemein bildender Schulen aufzuweisen und als Tourismusort und Stadtrandkern I. Ordnung sowohl für dauerhafte als auch für temporäre (saisonale) Bevölkerung einen gefragten Zielort darzustellen, nimmt Heikendorf einen relevanten Stellenwert als Gemeinde am Ostufer der Kieler Förde ein.

Durch die landschaftlich attraktive Lage und den hohen Freizeitwert (Yachthafen, Golfplatz, breites Reit- und Wanderwegenetz) wird Heikendorfs - und hier insbesondere des an der Förde gelegenen Teilbereiches Möltenort - Wohn- und Umweltqualität gekennzeichnet. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel als wirtschaftlichem und kulturellem Zentrum einerseits und der Lage in einer ländlich-naturbelassenen Region mit Nähe zum Wasser andererseits, wird die Gemeinde Heikendorf sowohl von seinen Einwohnern, als auch von den zahlreichen Touristen und Besuchern als reizvoller Ort wahrgenommen, den es in seiner Attraktivität zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Der Teilbereich Möltenort soll insbesondere für die hiesigen Einwohner und Touristen ein attraktives, ufernahes Wohngebiet darstellen und aktuellen Bedürfnissen der Einwohner und der Besucher in Bezug auf Verweilatmosphäre gerecht werden. Die Gemeinde Heikendorf stellt sich diesen Anforderungen, indem sie für diesen Bereich mit städtebaulichen Vorgaben eine dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung des Gebietes unter Würdigung des vorhandenen baulichen und naturräumlichen Bestandes verfolgt. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung wurde am 24.02.2010 von der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 gefasst. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der eigenen

örtlichen Identität (hier insbesondere dem vorhandenen baulichen Bestand), ist es das Ziel durch diese verbindliche Bauleitplanung eine strukturelle Neuordnung und eine hohe Aufenthaltsqualität für den Heikendorfer Teilbereich Möltenort zu schaffen und hierbei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Das 1,06 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 in Möltenort befindet sich im Bereich des inzwischen nicht mehr rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25, der in den 1970er Jahren aufgestellt wurde.

In einem Teilbereich des heutigen Straßenzuges Knüll erfolgte die 1. Änderung des B-Plans Nr. 25, wo seinerzeit auf der Rechtsgrundlage des § 33 BauGB Bauanträge genehmigt wurden und die neue Straße Knüll als schleifenförmige Fortführung der Fritz-Lau-Straße mit kleiner nach Westen führenden Stichstraße festgesetzt wurde. Die Satzung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 25 wurde nicht rechtswirksam, so dass auch diese Planung keine Rechtskraft entfaltet und Bauvorhaben dort nach § 34 BauGB als Bauten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil genehmigt würden. So zuletzt bei der Genehmigung des Neubauvorhabens Knüll 5.

Insbesondere durch die Nähe der Uferkante zur Kieler Förde gibt es bauliche Anfragen nach höheren Gebäuden, um die "Schöne-Ausblick-Wertigkeit" dieser ufernahen Grundstücke zu nutzen. Diese Diskussion im Hinblick auf Gebäudehöhen sowie die vorhandene und zunehmende Nachfrage nach schrittweise höheren Gebäuden war für die Gemeinde der Anlass, in diesem Bereich den Bebauungsplan Nr. 60 aufzustellen und dieses mit dem Erlass einer Satzung zur Veränderungssperre zu kombinieren, um so im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor allem auch das Maß der zugelassenen baulichen Nutzung und hier auch differenzierte Höhenfestsetzungen zu erörtern und festzusetzen. Hierbei sind auch die Belange der Würdigung der öffentlichen Uferpromenade mit kleinem Strandabschnitt, auch im Sinne der Förderung der Tourismusfunktion der Gemeinde zu betrachten sowie der Umgebungsschutz des im Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gemäß § 5 DSchG, hier dem U-Boot-Ehrenmal.

Die gestaltete Freifläche des Ehrenmals reicht bis direkt an die Grenze des B-Plans Nr. 60. Dieses dokumentiert sich durch den von Säuleneichen gesäumten Fußweg, der aus der Uferpromenade An der Schanze auf der Rückseite des Ehrenmals verläuft mit der Fortführung in Richtung Uferweg im Norden. Aus diesem Fußweg führt direkt nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 18/13 ein Gehweg zur Verkehrsfläche vom Knüll.

4.0 Planungskonzeption

Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,06 ha. Durch einen öffentlich bestellten Vermesser wurden zu Planungsbeginn an sämtlichen Gebäuden, sowohl an der jeweiligen Traufe als auch am First (bzw. Oberkante Flachdach) und auf den angrenzenden Verkehrsflächen, die real vorhandenen Höhen im NHN-Höhensystem (früher NN) aufgemessen und dargestellt.

Das Baugebiet zwischen An der Schanze und Knüll sowie dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil vom Knüll wird gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet festgesetzt. Die sonst nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auch als Ausnahme ausgeschlossen. Nur für das Flurstück 43/1 des Teilgebietes 1 (Fritz-Lau-Straße 1) ist es weiterhin als Ausnahme zulässig, dort kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu errichten. Diese zulässige Ausnahme begründet sich in der Lage des Grundstückes an der Ecke der Uferpromenade und der Fritz-Lau-Straße, die ein guter Standort für einen kleinen in die Örtlichkeit eingefügten Beherbergungsbetrieb sein kann.

Das zwischen Knüll im Westen und der Fritz-Lau-Straße im Osten befindliche Teilgebiet 5 wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch als Ausnahmen nicht zugelassen werden.

Zum Schutz der auf dem Flurstück 127/21 vorhandenen Eiche (welche gepflanzt wurde in Erinnerung an die deutsch-dänischen Konflikte im Zusammenhang mit den Kämpfen für die Einheit von Holstein und Schleswig) und der Grünfläche wird auf dem Rest dieser "Straßenausbuchtung" eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Am nördlichen Ende der Verkehrsfläche "An der Schanze" werden die Flurstücke 39/1, 39/2 und 37/9, die zu dem vom Knüll Nr. 3 und 4 kommenden Baugrundstück gehören – anders als im Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 25 und im Gegensatz zu einem vorhergehenden Entwurf des B-Plans Nr. 60 (Stand März 2013) – dem reinen Wohngebiet des Teilgebietes 2 zugeordnet. Aufgrund der Nähe zur Uferpromenade und der Parkanlage des denkmalgeschützten U-Bootehrenmals hält die Gemeinde das Heranrücken neuer Gebäude oder anderer baulicher Nebenanlagen an die Umgebung in diesem Bereich nicht für sinnvoll und setzt daher in diesem Bereich fest, dass diese Flächen von Bebauung freizuhalten sind. Der Bau von Stellplätzen, Garagen und baulichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist daher hier nicht zulässig. Ausgenommen davon sind gartenbezogene befestigte Flächen wie Wege oder Aufenthaltsplätze und Garten- bzw. Geräteschuppen und Gartenpavillons, wenn die Grundfläche der einzelnen Anlage nicht größer als 10 qm ist und die Summe aller Anlagen innerhalb der umgrenzten Fläche nicht größer als 25 qm ist.

Im Sinne des Umgebungsschutzes zum denkmalgeschützten Bereich und aufgrund der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Schanze“ als Fußgängerbereich erachtet die Gemeinde es auch als erforderlich, in diesem Bereich der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „An der Schanze“ ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Die aktuelle Nutzung als Teil des Hausgartens der östlich angrenzenden Wohngebäude wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt. Für den Fall, dass aus Gründen des Schutzes vor Ostseehochwasser zu einem späteren Zeitpunkt an der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Gartenteil des WR-Gebietes eine Hochwasserschutzmauer errichtet werden würde, wird im Teil B ebenfalls die Ausnahme getroffen, dass der Bau einer solchen Hochwasserschutzmauer auch in diesem sonst von Bebauung freizuhaltendem Bereich zulässig ist.

Das gesamte Plangebiet ist in insgesamt 5 Teilgebiete eingeteilt, von denen vier WR-Gebiete und das Teilgebiet 5 als WA-Gebiet festgesetzt werden.

In den Teilgebieten 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, bei der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, festgesetzt. In den Teilgebieten 3 bis 5 werden eine GRZ von 0,4 und 2 Vollgeschosse zugelassen. Lediglich im Teilgebiet 3 wird für den kleinen Vorbau am Haus Fritz-Lau-Straße 5 die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss festgesetzt, da sich dieser Vorbau zum größten Teil unter der Krone des angrenzenden Baumes befindet und eine höhere Bebauung den Bestand des zu schützenden Baumes gefährden würde.

Weiterhin wird im gesamten Plangebiet nur der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen und die maximale Anzahl von Wohnungen in allen Teilgebieten des Plangebietes auf 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt. Das Gebäude „An der Schanze 1“ auf dem Flurstück 163/42 ist nur über die Gehwegfläche „An der Schanze“ erschlossen und eine Erreichbarkeit per Kraftfahrzeug ist nur über Sonderregelungen mit der Zulässigkeit einer Kfz-Befahrbarkeit für diese Anlieger über die Fußgängerpromenade möglich.

Die Festsetzung der GRZ von 0,35 und 0,4 ist erforderlich, da im vorhandenen Bestand bei mehreren Baugrundstücken diese GRZ bereits beinahe erreicht ist. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Nebenanlagen von Terrassen bis zu Carports, so dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 beschriebenen Nebenanlagen nicht eingeschränkt wird.

Anhand des Vermesserplanes wurde im Rahmen dieser B-Planaufstellung die jeweils vorhandene GRZ im Bestand überprüft. Weiterhin wurde die Entwicklungsmöglichkeit für jedes Grundstück geprüft, die bei voller Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster möglich wäre. So wurde nachverfolgt, ob es sinnvoll wäre, in einigen Bereichen die im bisherigen Entwurf vorgeschlagene GRZ von 0,4 auf 0,35 oder 0,3 zu reduzieren, ohne dort bauliche Entwicklungen gegenüber dem Bestand zu verhindern. Die Gemeinde hat sich im Rahmen dieser Überprüfung bestandsorientiert dafür entschieden, in den Teilgebieten 1 und 2 die in den ersten Planentwürfen auch dort vorgeschlagene GRZ von 0,4 auf 0,35 zu reduzieren.

Tab. 1 GRZ im Plangebiet (Gegenüberstellung Planung und Bestand)

Flurstücksnummer	Grund-stücksgröße	Gebäude/ Bestand	Baufenster/ Planung	GRZ Bestand	GRZ Bau-fenster	Teilgebiet
43/1	654,8	152,4	273,4	0,23	0,42	1
163/42	466,4	146,0	197,7	0,31	0,42	1
36/2	703,7	129,9	289,1	0,18	0,41	1
36/6, 36/9, 37/9, 39/1	802,9	180,9	392,0	0,23	0,49	2
36/12, 32/12, 39/2	721,1	161,5	273,5	0,22	0,38	2
36/1, 18/4, 131/5, 32/13	365,1	111,8	150,0	0,31	0,41	2
34/3	589,8	150,4	213,7	0,26	0,36	3
32/11, 36/7	416,2	89,2	186,7	0,21	0,45	3
32/10, 36/8, 36/11	292,6	86,5	161,7	0,30	0,55	3
32/9	359,3	85,5	140,1	0,24	0,39	3
32/14, 131/6, 18/5	367,5	84,9	133,2	0,23	0,36	4
32/15, 131/7, 18/6	271,9	84,9	160,8	0,31	0,59	4
32/7, 22/4, 32/6	219,6	59,5	107,0	0,27	0,49	5
32/5, 21/1, 191/21, 127/14	358,0	115,0	203,1	0,32	0,57	5
24/2, 131/2, 24/7	510,1	90,6	202,0	0,18	0,40	5
20/1, 24/4, 24/5, 131/3, 18/3	439,1	138,1	191,4	0,31	0,44	5
Gesamtwert	**7.538,1**	**1.867,1**	**3.275,0**	**0,25**	**0,43**	

Anhand der Tabelle 1 wird deutlich, dass bereits sechs der insgesamt 16 Baugrundstücke im Plangebiet eine Bestands-GRZ von 0,3 oder drüber aufweisen. Diese GRZ-Ermittlung stellt nur die GRZ durch bauliche Hauptanlagen (ohne die dazugehörigen Wohnterrassenflächen) dar. Die real vorhandene Überbauung einschließlich diverser Nebenanlagen von Garagen über Geräteschuppen, Stellplätzen, Terrassen und befestigten Wegen, wurde im Detail nicht ermittelt. Weiterhin ist anzumerken, dass die gebaute Realität teilweise auch etwas anders aussieht, als die Katasterdarstellung. Die genauen Werte hätten nur durch die aufwändige und kostenintensive aktuelle Neuvermessung erstellt werden können. Daher ist diese GRZ-Ermittlung als eine grob orientierte Bewertung anzusehen. Bei der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die dort in Satz 1 genannten Nebenanlagen, darf bei einer GRZ von 0,4 die „Überschreitungs-GRZ" maximal 0,6 betragen, d.h. es dürfen maximal 60 v.H. des Grundstückes versiegelt sein. Auch bei grober Überprüfung vor Ort lässt sich feststellen, dass bei zahlreichen Grundstücken dieser Versiegelungsgrad bereits erreicht oder sogar überschritten ist, selbst wenn mit dem Hauptgebäude die GRZ z.B. nur 0,31 ergibt. Wäre die GRZ auf 0,3 festgesetzt, so dürften nur 45% der Grundstücksfläche versiegelt sein - ein Versiegelungsgrad, der bei mehr als der Hälfte der 16 betroffenen Grundstücke bereits überschritten ist. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine bauliche Rückentwicklung erfolgen, sondern neben der Bestandssicherung auch im geringen Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht

werden soll, hat sich die Gemeinde nach intensiver Erörterung entschieden, die GRZ-Festsetzung in den Teilgebieten 3 bis 5 bei 0,4 zu belassen. Aufgrund der geringen Bestands-GRZ in den Teilgebieten 1 und 2 (Durchschnitts-GRZ im Bestand im Teilgebiet 1: 0,24 und im Teilgebiet 2: 0,25) hat sich die Gemeinde im Sinne des Bestandsschutzes und der Ermöglichung einer für den Ortsteil moderaten baulichen Entwicklung entschieden, hier eine GRZ von 0,35 festzusetzen. Mit der Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen um 50 v.H. dürften somit insgesamt 52,5% der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden.

Wesentliche Unterschiede in den verschiedenen Teilgebieten sind die Festsetzungen der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhenfestsetzungen müssen zum einen die vorhandenen Gebäudehöhen berücksichtigen, kleinere zusätzliche Spielräume zulassen und auch eine gleichwertige Behandlung der unterschiedlichen potentiellen Bauherren berücksichtigen. Es wird der planerische Grundsatz verfolgt, dass zum Ufer gelegen eine niedrigere Höhenfestsetzung gewählt wird, die sich erhöht bis zu den mit 12,81 m NHN Firsthöhen höchsten Gebäuden an der Fritz-Lau-Straße 7/Knüll 1.

Die im NHN-Höhensystem aufgemessenen Höhen zeigen, dass der niedrigste Punkt auf der Verkehrsfläche An der Schanze mit 2,17 m NHN und der höchste Punkt bei 3,00 m NHN in der Fritz-Lau-Straße liegt. Einige Grundstücksgartenflächen liegen dann noch bis zu 0,5 bzw. 0,8 m über dem Niveau der Verkehrsfläche, so dass die Baugrundstücke sich dort auf einem Niveau befinden, welches im Falle von Hochwasser sicherer ist als das Niveau der Verkehrsflächen.

An der Schanze gelegen, hat das höchste vorhandene Gebäude mit 9,57 m NHN dann eine reale Gebäudehöhe von ca. 7,30 m über Verkehrsflächenniveau und ca. 7,0 m über Gartenniveau. Das höchste Gebäude an der Fritz-Lau-Straße 7 mit 12,81 m NHN hat dann eine reale Höhe von 9,81 m über der Verkehrsfläche.

Für die an der westlichen und nordwestlichen Außenkante gelegenen Teilgebiete 1 und 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m NHN festgesetzt. Für die Teilgebiete 3 und 4, beidseitig vom Knüll erfolgt die Festsetzung einer maximalen Höhe von 13,00 m NHN (nur 19 cm über dem real vorhandenen höchsten First mit 12,81 m NHN).

Da im Teilgebiet 5 die vorhandenen Gebäude wieder etwas niedriger sind und das höchste dort vorhandene Gebäude eine Firsthöhe von 10,75 m NHN aufweist, wird dort eine maximale Firsthöhe von 12,0 m NHN festgesetzt.

Zum vorsorglichen Schutz vor dem Küstenhochwasser (siehe auch Kapitel 4.4.5), werden im Teil B die Mindesthöhen des Erdgeschossrohfußbodens bei Wohnnutzungen auf 3,50 m NHN festgesetzt, bei Räumen mit gewerblicher Nutzung auf 3,00 m NHN. Die Nutzung von Räumen zum Wohnen mit einer Fußbodenhöhe unter 3,50 m NHN wird nicht zugelassen. Als Ausnahme sind nur die Wohnnutzungen in bereits vorhandenen, niedriger gelegenen Gebäuden zulässig. Bei einigen Wohnhäusern im Bestand (z.B. Knüll 3 und, Fritz-Lau-Straße 1) sind die dort bestehenden EG-Fußbodenhöhen bereits unter 3,00 m NHN, so dass dort im Falle von Neubauten die zukünftige EG-Fußbodenhöhe höher liegen muss. In diesem Zusammenhang soll es dann auch zulässig sein, die zum Wohngebäude dazugehörige angrenzende Freifläche, z.B. für die Anlage einer Wohnterrasse, zu erhöhen.

Damit neue Gebäude nicht über bestehende Gebäude „hinauswachsen", wird als maximal zulässige Rohfußbodenhöhe im Teil B eine Höhe von 4,00 m NHN festgesetzt.

In einem Bereich mit kleinen Grundstücken, wie im vorliegenden Plangebiet, können sich selbst kleinteilige Veränderungen der vorhandenen Topografie auf die vorhandene Nutzungsstruktur auswirken und ggf. sogar zu Nachbarschaftskonflikten führen. Um dieses zu vermeiden, hat sich die Gemeinde auf Anregung des Landkreises entschieden, eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet zu treffen. Um die gewachsene Geländehöhe beizubehalten, wird daher im Teil B eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen und

Aufschüttungen im Plangebiet getroffen, mit der Ausnahme, Aufschüttungen für direkt an die Wohnung der Hauptanlage anschließende Terrasse mit einer Fläche von jeweils 20 qm , bis zu einer Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens zu erlauben. Des Weiteren wird es als Ausnahme zugelassen, im Bereich der jeweiligen Hauseingänge im Erdgeschoss eine barrierefreie Rampe mit maximal 6% Steigung zu errichten, um so alten- und behindertengerechte Eingänge zu ermöglichen.

Weiterhin werden im Teil B gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen, -material, und -farbe sowie zu Außenwandmaterialien getroffen. Im Bestand sind im Plangebiet überwiegend Gebäude mit Satteldächern unterschiedlicher Neigung vorhanden. In den Teilgebieten 3 und 4 (Fritz-Lau-Straße 7, Knüll 1, 2, 6, 7) sind die Dächer z.B. so ausgebildet, dass sich innerhalb der Dächer zwei Dachgeschossebenen befinden. Im Teilgebiet 2 ist dagegen ein flach geneigtes Dach vorhanden, was in dieser Form keine Ausbaufähigkeit besitzt und im nördlichen Teil des Teilgebietes 1 ist ein Flachdach vorhanden.

In Konsequenz von Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren in Bezug auf festzusetzende gestalterische Grundzüge im Teilbereich Möltenort, hat sich die Gemeinde entschieden, die Dachneigung einheitlich auf mindestens 30° und die Dachform als symmetrisches Dach festzusetzen. Damit besteht auch nicht mehr die Gefahr, dass die maximale Gebäudehöhe mit einer Flachdachgestaltung zum Bau von für Möltenort zu massiven Baukörpern ausgenutzt werden könnte. Das bestehende Flachdachgebäude (eingeschossig mit Staffelgeschoss) im Teilgebiet 1 hat weiterhin Bestandsschutz. Flachdächer können als Dachform weiterhin beim Bau von Carport- und Garagen genutzt werden. Hier wird unter II.1. festgesetzt, dass diese Dächer dann als Gründächer herzustellen sind.

Weiterhin werden im Teil B Festsetzungen zum Material (Dachziegel oder Betonstein) und zu Farben festgesetzt (rot bis braun, anthrazit, sowie als Mischform dieser Farbtöne).

Im Hinblick auf die Außenmaterialien der Hauptgebäude werden im Teil B Festsetzungen getroffen, dass Außenmauerwerk und Putzfassade, jeweils auch mit einem Anteil von maximal 30% Holz an der Außenfassade zulässig sind. Bei den Außenfassaden werden ortsuntypisch reine Holzhäuser ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden an insgesamt 5 Standorten mit größeren und gebietsprägenden Laubbäumen Festsetzungen zum Erhalt dieser Bäume getroffen. Drei dieser Bäume befinden sich in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen und zwei Standorte auf Privatgrundstücken in WR-Gebieten. Bezüglich der zu erhaltenden Bäume wird vom Landkreis in seiner Stellungnahme vom 06.07.2012 auf das einzuhaltende Lichtraumprofil in dem jeweils betroffenen Straßenraum hingewiesen. Das Lichtraumprofil definiert den Raum, der freigehalten werden muss, um den Verkehr weiterhin zu ermöglichen und bezieht sich im vorliegenden Fall auf die drei zu erhaltenden Bäume an den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Knüll und Fritz-Lau-Straße. So ist über einem Fußgängerweg ein Raum von mindestens 2,50 m Höhe und über einer Straße für den Autoverkehr von mindestens 4,50 m freizuhalten. Es wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass sich durch den Bebauungsplan weder die zu erhaltenden Bäume noch die Verkehrsflächen gegenüber dem Bestand verändern, so dass die Einhaltung eines Lichtraumprofils im Plangebiet wie zuvor gewährleistet ist.

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilgebieten durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ, § 19 BauNVO), die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) und die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Tab. 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Teilgebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
		GRZ	Geschossig-keit	max. Höhe der baulichen Anlagen
1	Reines Wohngebiet	0,35	II	12,0 m ü. NHN
2	Reines Wohngebiet	0,35	II	12,0 m ü. NHN
3	Reines Wohngebiet	0,4	II	13,0 m ü. NHN
4	Reines Wohngebiet	0,4	II	13,0 m ü. NHN
5	Allgemeines Wohngebiet	0,4	II	12,0 m ü. NHN

Damit im Fall einer Neubebauung oder ergänzenden Bebauung nicht zu lange bzw. breite Neubauten entstehen und die für diese Örtlichkeit auch typische Durchblicksituationen von rückwärtigen Grundstücken in Richtung Förde erhalten bleiben, werden am Gebäudebestand orientiert, durch die Baugrenzen eher kleinteilige und differenzierte Baufenster festgesetzt. Diese Baugrenzfestsetzungen ermöglichen auch weiterhin An- und Ausbauten an vorhandenen Gebäuden oder alternativ auch sinnvolle Neubauten, die sich dann aber in die vorhandenen Gebäudeproportionen einfügen. Nach dem Abschluss der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hatte sich die Gemeinde entschieden, noch verstärkt auf die von Gemeinde und Anwohnern gewünschte bestehende Kleinteiligkeit des Plangebietes einzugehen, indem im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung das vorherige Baufenster, welches zuvor durch nur eine Baugrenze die Grundstücke Fritz-Lau-Straße 9, 11 und 13 umfasste, nunmehr in drei kleinere grundstücksbezogene durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster geteilt wurde. Somit wird der Bau eines für den Teilbereich Möltenort zu massiven Baukörpers auch an dieser Stelle des Teilgebietes 5 zukünftig verhindert. Auch in den anderen Teilgebieten wurde die Ausformung der Baufenster nochmals überprüft und in einigen Bereichen - am Bestand orientiert - reduziert. So beispielsweise am Knüll 3, wo ein bestehender überdachter Sitzplatz in das dortige Baufenster einbezogen wird, oder an der Fritz-Lau-Straße 15.

Die Baugrenzen haben häufig einen geringeren Abstand zur (heute vorhandenen) Grundstücksgrenze als nach Landesbauordnung (LBauO) als Mindestabstand festgesetzt ist. Dieses bietet die Möglichkeit, dass – im Falle einer nachbarschaftlichen Zustimmung – ein Teil der Abstandfläche auf das Nachbargrundstück fällt und dort auch grundbuchlich gesichert wird, so dass eine dichter heranrückende Bebauung möglich wird.

Ohne eine solche nachbarschaftliche Zustimmung kann die Baugrenze nicht voll ausgenutzt werden, da in dem Fall der nach LBauO einzuhaltenden Grenzabstand auf eigenem Grundstück zu berücksichtigen ist.

4.2 Verkehrserschließung

Das Straßennetz im Umkreis von Möltenort ist ausreichend ausgebaut. Insbesondere die Bundesstraße B 502 stellt eine wichtige Verbindung von und nach Kiel dar. Abgesehen von der Erreichbarkeit dieses Teilbereiches mit dem PKW, besteht auch die Möglichkeit mit dem ÖPNV nach Möltenort zu gelangen. Zusätzlich zu den Busverbindungen gibt es eine Fähranlegestelle, von welcher mit dem Fördedampfer von Möltenort in der Sommerzeit der Kieler Bahnhof und Kieler Westufergemeinden erreicht werden können. Die Anbindung Möltenorts an das schienengebundene Nahverkehrsnetz ist nicht gegeben.

Die interne Erreichbarkeit Möltenorts innerhalb der Gemeinde und Umland wird aber auch durch einen in den vergangenen Jahren ständig ausgebauten Radweg ermöglicht. Der Radweg ist Teil des Ostküstenradwegs des Fördewanderweges.

Die Erschließungsfunktion im Plangebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Fritz-Lau-Straße und Knüll sichergestellt. Um im Bereich des vorhandenen Trafogebäudes im südlichen Bereich des Flurstücks 36/2 in der platzartigen Aufweitung der Straße an die Verkehrsfläche anzuschließen, wird von der Fritz-Lau-Straße kommend ein Stichweg bis zum Trafogebäude als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 38/1 stellt einen Teil der Uferpromenade dar und wird somit als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als Geh- und Radweg, festgesetzt. Die vorhandene Uferpromenade ragt dabei auf der Westseite in das Flurstück 125/45, welches mit dem Strandbereich an die Kieler Förde grenzt.

Im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstückes An der Schanze 1 wurde im Jahre 1971 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern (und Bauherren) der Liegenschaften An der Schanze 1 und Fritz-Lau-Straße 3 abgeschlossen. Dieses war erforderlich, weil die Gemeinde beabsichtigte den öffentlichen Uferweg vor An der Schanze 1 für den Kfz-Verkehr zu sperren und nur noch als Fußgängerweg auszuweisen. Gemäß § 2 (1) des Vertrages vom 30.03.1971 erhalten die Anlieger An der Schanze 1 und Fritz-Lau-Straße 3 einen befahrbaren Zugang über den Fritz-Lau-Platz. Diese Flächen – bis nördlich seitlich des Trafos – sind im aktuellen B-Planentwurf in Konsequenz dieses Vertrages nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

In § 2 (3) des Vertrages war weiter geregelt, dass vom Fritz-Lau-Platz über kleine Randflächen der Flurstücke 43/1 und 36/2 (Fritz-Lau-Straße 3) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jetzigen Flurstücks 163/42 (An der Schanze 1) im Grundbuch eingetragen werden soll. Diese Rechte wurden offenbar nicht vollständig realisiert, da nur ein Leitungsrecht vom Eigentümer des Flurstückes 36/2 eingeräumt wurde. Weiterhin war vertraglich geregelt, dass bis zur Realisierung dieser Zufahrt auf das Grundstück An der Schanze 1 (über eine Ecke der Grundstücke Fritz-Lau-Straße 1 und 3) auf der gemeindeeigenen Fläche nördlich des Trafos übergangsweise ein Kfz-Einstellplatz für den Grundeigentümer An der Schanze 1 geschaffen wird. Wie aus der Örtlichkeit zu sehen ist, besteht diese „Übergangslösung" auch noch 42 Jahre nach Vertragsabschluss, da die vertraglichen Vereinbarungen von 1971 nicht vollständig umgesetzt wurden.

Die Gemeinde akzeptiert, dass die 1971 vertraglich vereinbarte Erschließung des Grundstückes An der Schanze 1 über den Fritz-Lau-Platz und 2 weitere private Grundstücke aktuell nicht umgesetzt werden kann. Da die öffentliche Verkehrsfläche, trotz der Beschränkung auf Fußgängerverkehr, die Kriterien einer beschränkten öffentlichen Erschließung erfüllen kann, ist das Grundstück An der Schanze 1 auch weiterhin ein erschlossenes Grundstück. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können zukünftig unter dieser Verkehrsfläche verlaufen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine Kfz-Zufahrtsmöglichkeit vom Uferweg auf das Grundstück An der Schanze 1. Das Grundstück ist von keiner Seite aus mit einem Kfz befahrbar. Ähnlich wie in anderen Gemeinden an eingerichteten Fußgängerbereichen wird die Gemeinde im Falle eines Neubaus An der Schanze 1 eine Regelung für eine ausnahmsweise zulässige An- und Abfahrt nur für Kfz der dortigen Anwohner über den Fußgängerbereich „An der Schanze" vereinbaren.

4.3 Erschließung Wasser, Abwasser, Elektrizität

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene Werk Gemeindewerke Heikendorf GmbH (GWH), welches die Gemeinde als lokaler Anbieter mit Wasser versorgt. Bei eventuellen Neubauten im Plangebiet weist die untere Wasserbehörde darauf hin, dass die Wasserversorgungsanlagen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern sind.

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

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Kiel AG übernommen.

Die Abwasserentsorgung wurde in Heikendorf dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV) übertragen. Diesem obliegen die Planung, Finanzierung, der Bau, der Betrieb und die Unterhaltung der Schmutz- und Regenwasseranlagen im Verband, welchem neben Heikendorf auch die Gemeinden Mönkeberg, Schönkirchen, Laboe, Stein, Wendtorf, Brodersdorf und Lutterbek angehören.

Die Untere Wasserbehörde teilt mit Schreiben vom 06.07.2012 mit, dass die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung durch eine vorhandene Regenwasser-Kanalisation im Plangebiet gewährleistet ist. Die Beseitigung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser in Heikendorf erfolgt grundsätzlich, also auch im Teilbereich Möltenort, im Trennsystem, d.h. Oberflächenwasser und Schmutzwasser werden in getrennten Kanälen gesammelt und abgeleitet.

Der Regenwasserkanal wird gemäß dem vom AZV zur Verfügung gestellten Lageplan in die B-Planzeichnung aufgenommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten des AZV versehen. Die Festsetzung ersetzt allerdings nicht die dingliche Sicherung dieses Leitungsrechtes in den jeweiligen Grundbüchern. Der AZV wurde ferner gebeten, die Richtigkeit seines Lageplanes zu überprüfen, da nach dem vorgelegten Lageplan der Regenwasserkanal **unter** dem Gebäude Knüll 6 verlaufen würde. Laut Auskunft örtlicher Anwohner verläuft diese Regenwasserleitung tatsächlich unterhalb des Kellerbodens der Häuser Knüll 6 und 7. Direkt nördlich der B-Plangrenze, in der dortigen öffentlichen Grünfläche, verläuft diese Regenwasserleitung in Richtung Westen mit Ausfluss in die Förde. Dennoch ist das Leitungsrecht gemäß der Bitte des AZV so in der Planzeichnung eingetragen.

Verbandsgewässer sind durch die Bauleitplanung nicht direkt betroffen.

4.4 Sonstige Belange

4.4.1 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist das vorhandene Hydrantennetz im Plangeltungsbereich ausreichend.

4.4.2 Denkmalschutz

Durch die vorliegende Planung wurden keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festgestellt. Wenn allerdings während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Das U-Boot-Ehrenmal als Kulturdenkmal gemäß § 5 DSchG liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf den Umgebungsschutz wird in der Planzeichnung allerdings nachrichtlich hingewiesen.

4.4.3 Altlasten

Laut Auskunft des Landkreises Plön sind im Planbereich zurzeit keine Altablagerungen oder Altstandorte erfasst.

4.4.4 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Heikendorf gilt gemäß § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Straßenrandentsorgung für alle Restabfallbehälter bis einschließlich 240 l Volumen und alle Bioabfallbehälter. Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter am Tag der Entleerung an die nächste mit einem Müllfahrzeug befahrbare Straße zu stellen sind.

Der öffentlich-rechtlich zuständige Entsorgungsträger des Landkreises teilt in seiner Stellungnahme vom 06.07.2012 mit, dass die öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung ausreichend für die Müllfahrzeuge dimensioniert sind. Sie dürfen allerdings nicht durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse blockiert werden. Ggf. ist hier ein zeitlich begrenztes Halteverbot einzurichten.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die Zuwegung zu den Grundstücken Fritz-Lau-Straße 3 und 5 (ggf. auch Nr. 1) sowie An der Schanze 1 aufgrund der nicht ausreichend dimensionierten Wendefläche nicht mit einem Müllfahrzeug befahren werden kann. Daher sind alle Rest- und Bioabfallbehälter sowie Sperrmüll dieser Grundstücke am Abfuhrtag an den Rand der Fritz-Lau-Straße heranzustellen. Dieses ist eine bereits langjährig durchgeführte Praxis der Müllentsorgung.

4.4.5 Ostsee-Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Küstennähe zur Kieler Förde in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Es wird daher vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes der Hinweis gegeben, dass im Fall der Errichtung von Neubauten im Plangebiet eine potentielle Überflutungsgefahr in Folge von Ostsee-Hochwasser besteht. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag zu rechnen.

Entsprechend der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter 3,00 m NHN entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Unter Bezugnahme der vom Vermesser im Plangebiet aufgemessenen Höhen, liegen sämtliche Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen bei einer Höhe von unter 3,00 m NHN, so dass das gesamte Plangebiet als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet zu bewerten ist. Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis.

Aufgrund dieser besonderen potentiellen Gefährdung werden die oben - Kapitel 4.0, Planungskonzeption - dargestellten Festsetzungen im Teil B getroffen, dass bei dem Bau von Wohnungen die Höhe des EG-Rohfußbodens mindestens 3,50 m NHN und von Gewerberäumen mindestens 3,00 m NHN betragen muss. Sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen wird eine maximale Höhe des EG-Rohfußbodens von 4,00 m NHN festgesetzt, um im Falle eines nochmals steigenden Ostseehochwassers höher als das Mindestmaß bauen zu können und darüber hinaus einen gestalterischen Spielraum bei Neubauten zuzulassen.

Darüber hinaus wird zur Minimierung der Hochwassergefahr für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen vom LB für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes mit Stellungnahme vom 08.05.2012 die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. + 3,00 m NHN
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens + 3,50 m NHN

Diese Empfehlungen betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes und sind im Falle von Neubauten von den jeweiligen Bauträgern mit der Gemeinde zu erörtern.

Um der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, wird der Gemeinde von der zuständigen Behörde ferner empfohlen, jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung etwaiger gefährdeter Personen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen sicherzustellen. Entsprechende Berücksichtigung sollten daher auch die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern finden.

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

Die Gemeinde nimmt die vom LB Küstenschutz dargelegten Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis. Eine aktive Befassung hiermit erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Gemeinde gibt zur Kenntnis, dass mit diesem Bebauungsplan kein neues Baugebiet in einem Hochwasserrisikogebiet neu festgesetzt wird, sondern planungsrechtliche Regelungen im Bestand festgesetzt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine umfassende konzeptionelle Ostseehochwasservorsorge nicht Bestandteil dieses relativ kleinen Bebauungsplanverfahrens sein kann. Die Gemeinde ist sich allerdings bewusst, dass die Erforderlichkeit besteht, sich zumindest mittelfristig mit dieser Thematik auseinanderzusetzen und wird sich bezüglich eines möglicherweise zukünftig aufzustellenden Gesamtuferkonzeptes im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz unabhängig von diesem B-Planverfahren befassen.

5.0 Flächenbilanz

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

A. Teilgebiete

Reine Wohngebiete	
Teilgebiet 1	1.889 qm
Teilgebiet 2	1.825 qm
Teilgebiet 3	1.683 qm
Teilgebiet 4	639 qm
Summe WR-Gebiete	6.036 qm
Allgemeines Wohngebiet	
Teilgebiet 5	1.525 qm

B. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Fritz-Lau-Straße	163 qm
Summe Grünflächen	163 qm

C. Öffentliche Verkehrsflächen

Fritz-Lau-Straße mit Knüll	2.473 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Gehweg "An der Schanze"	392 qm
Summe Verkehrsflächen	2.865 qm

D. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Trafo	42 qm

Summe Plangebiet	**10.631 qm**

6.0 Planverfahren

Am 24.02.2010 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 gefasst. Ebenfalls am 24.02.2010 hat die Gemeindevertretung die Satzung über eine Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 60 zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen. Diese für die Dauer von 2 Jahren gültige Satzung über die Veränderungssperre wurde im Dezember 2011 für 1 Jahr verlängert. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde im Januar 2012 im Heikendorfer Anzeiger 1/2012 öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung durchzuführen, dieses aber im zweistufigen Verfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Heikendorf am 19.03.2012 wurde der Vorentwurf (Stand März 2012) erörtert und beschlossen, mit diesem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.05.2012 wurden die Einwohner über die Bauleitplanung informiert und konnten Stellungnahmen zum vorgelegten Vorentwurf einreichen. Die Stellungnahmen der Bürger sind in die Überarbeitung des Planentwurfes eingeflossen. Mit Schreiben vom 26.04.2012 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2012 wurde über die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und auf Grundlage des vorgelegten Planentwurfes (Stand September 2012) der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Gemeindevertretung hatte für den Bebauungsplan Nr. 60 die Beschlüsse zur Verfahrensführung an den Bau- und Umweltausschuss delegiert. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 15.11.2012 bis zum 17.12.2012 stattgefunden. Parallel wurden die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2012 an der Planung beteiligt.

Die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergebenden Änderungen wurden in Planzeichnung, Teil B und Begründung (Stand März 2013) eingearbeitet. Diese Änderungen erforderten eine erneute Beteiligung, so dass auf der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.03.2013 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst wurde. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden demnach eine erneute Trägerbeteiligung (mit Schreiben vom 08.05.2013) und eine erneute öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats (15.05. – 17.06.2013) durchgeführt.

Auf dem Bauausschuss am 02.09.2013 wurden die vorgetragenen Stellungnahmen, hier insbesondere aus der erneuten öffentlichen Auslegung beraten und in Konsequenz dessen entschieden, den Planentwurf erneut zu überarbeiten.

Der Entwurfsstand November 2013 wurde auf der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.11.2013 beschlossen und bestimmt, mit diesem geänderten Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und eingeschränkt der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Diese erneute öffentliche Planentwurfsauslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.01.2014 bis zum 17.02.2014 und die von der Entwurfsplanänderung beschlossenen Behörden wurden nochmals beteiligt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden auf der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.10.2014 und am 01.12.2014 beraten. In Konsequenz des Beratungsergebnisses wurde der Entwurf des B-Plans nochmals geändert. Es wurde am 01.12.2014 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, mit dem geänderten Entwurf (Stand Oktober 2014) eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die 4. öffentliche Planauslegung hat vom 15.01. bis zum 16.02.2015 stattgefunden. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand eingeschränkt in Form der Beteiligung des Landkreises Plön statt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.09.2015 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und der Abwägungsbeschluss gefasst. Ebenfalls wurde auf der Sitzung am 30.09.2015 auf Grundlage der aktuellen Planunterlagen (Stand Oktober 2014, ergänzt Mai 2015) der Satzungsbeschluss gefasst.

Heikendorf, den 06.11.2015

GEMEINDE HEIKENDORF KREIS PLÖN

.....

Alexander Orth
- Bürgermeister -
Gemeinde Heikendorf
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf

Bearbeitung der Planung durch
Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Geogr. Kathrin Wiellowicz
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel. 040-298 120 99 0 • Fax: 040-298 120 40
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Letzter Bearbeitungsstand: 10.11.2015