

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48**

**FÜR DAS GEBIET**

**„ÜBERPLANUNG DES GRUNDSTÜCKES**

**-SEEBLICK-, UFERWEG“**

**DER GEMEINDE HEIKENDORF,**

**KREIS PLÖN**

<b>Begründung</b>	
1. Rechtsgrundlagen .....	4
2. Verfahrensablauf .....	4
2.1 Verfahren .....	4
2.2 Planänderungen während der Planaufstellung .....	5
3. Lage des Plangebietes .....	6
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung .....	8
4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen .....	8
4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
4.1.2 Flächennutzungsplan .....	8
4.1.3 Landschaftsplan .....	8
4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen .....	9
4.2 Anlass und Ziele der Planung .....	9
4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben .....	9
4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen .....	11
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	13
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2 Überbaubare Grundfläche .....	14
5.1.3 Höhenfestsetzungen .....	16
5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen .....	16
5.3 Gestaltung .....	17
5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen .....	17
5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	17
5.4 Grünplanung .....	18
5.4.1 Abweichungen vom Landschaftsplan .....	18
5.4.2 Landschaftsplanerische Bilanzierung .....	19
5.5 Immissionsschutz .....	20
5.5.1 Verkehrslärm .....	20
5.5.2 Technische Einrichtungen und Hotelnutzung .....	21
5.6 Verkehrserschließung .....	22
5.7 Denkmalpflege .....	23
5.8 Technische Infrastruktur .....	24
5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	25
6. Inhalte des Durchführungsvertrages .....	25
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	26
8. Umweltbericht .....	26
8.1 Einleitung .....	26

## **Begründung**

8.1.1	Beschreibung des Planvorhabens .....	26
8.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	27
8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	27
8.3	Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt .....	28
8.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	28
8.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
8.4	Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....	28
8.4.1	Boden und Relief .....	28
8.4.2	Wasserhaushalt .....	28
8.4.3	Klima, Luft .....	29
8.4.4	Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt .....	29
8.4.5	Landschaftsbild .....	29
8.4.6	Mensch, menschliche Gesundheit .....	30
8.4.7	Kultur- und Sachgüter .....	30
8.4.8	Wechselwirkungen .....	30
8.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben .....	30
8.6	Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten .....	30
8.6.1	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches für den F-Plan und den VB-Plan .....	31
8.6.2	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches für den F-Plan und den VB-Plan .....	31
8.7	Zusätzliche Aspekte .....	31
8.7.1	Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen .....	31
8.7.2	Hinweise auf weitergehende Emissionen .....	31
8.7.3	Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	32
8.8	Monitoring .....	32
8.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	33
8.10	Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung .....	33

**Anlagen:** Landschaftsplanerische Bilanzierung

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 48 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den VB-Plan Nr. 48 erfolgte am 24.04.2002. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.04.2005 wurde dieser Aufstellungsbeschluss bestätigt und der Wechsel des Vorhabenträgers beschlossen. Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 konnten Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wurden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung zunächst erfolgt, da man davon ausging, das Planverfahren rechtzeitig abschließen zu können. Durch mehrfache Änderungen der Planung kam es jedoch zu zeitlichen Verzögerungen. Daher wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.06.2006 der bestehende Aufstellungsbeschluss erneut bestätigt und beschlossen, das Verfahren nach den seit dem 20.07.2004 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende zu führen.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt. Er stellt für das Plangebiet des VB-Planes Nr. 48 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Parallel zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 48 wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus / Hotel / Gastronomie“ und Allgemeine Wohngebiete darstellt. Die Festsetzungen des VB-Planes Nr. 48 sind aus den Darstellungen der 37. Änderung des F-Planes entwickelt. Die Darstellungen dieser F-Planänderung werden in die eingeleitete Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf übernommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden VB-Plan Nr. 48 eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im VB-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der Landschaftsplan der Gemeinde wird ebenso wie der Flächennutzungsplan zur Zeit geändert und fortgeschrieben. Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes werden in der Folge begründet.

Zum Bebauungsplan wird eine Landschaftsplanerische Bilanzierung erarbeitet, die den Eingriff bewertet und den Umfang entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

### 2.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde am 24.02.2002 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 23.05.2002 bis einschließlich 05.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.04.2005 wurde dieser Aufstellungsbeschluss bestätigt und der Wechsel des Vorhabenträgers beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für die vorliegende Planung am 07.02.2005, 22.06.2005 und 26.10.2005 durchgeführt. Bereits am 05.06.2002 wurde zum damaligen Konzept für das Grundstück Seeblick eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Der Entwurf des VB-Planes Nr. 48 mit Begründung wurde am 20.06.2005, 14.11.2005 und 07.06.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen und jeweils zur Auslegung bestimmt.

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.08.2005 bis einschließlich 12.09.2005. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2005 an der Planung beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert. Daher erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung die zweite öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.13.2005 erneut an der Planung beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut geändert. Daher erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung die dritte öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.07.2006 bis einschließlich 11.08.2006. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2006 erneut an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.10.2006 zum VB-Plan Nr. 48 den Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung zum VB-Plan gebilligt. Vor der Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss wurde ebenfalls der Durchführungsvertrag zum VB-Plan beschlossen.

## 2.2 **Planänderungen während der Planaufstellung**

Auf Grund der eingegangenen Anregungen der Bürger wurde das Konzept der Bebauung des Plangebietes mehrfach überarbeitet. Das nach der ersten öffentlichen Auslegung geänderte Konzept sah eine Reduzierung der Baumassen und der Höhenentwicklung des Hotels und der Wohnbebauung und damit auch der Anzahl der Hotelbetten und der Wohneinheiten vor. Eine Tiefgarage war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Das zunächst als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flurstück 300/14 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde in die bauliche Entwicklung des Plangebietes mit aufgenommen. Des Weiteren war die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

Diese Überarbeitung hatte inhaltliche Auswirkungen auf die Festsetzungen des VB-Planes. Die Planänderungen werden im Folgenden aufgeführt.

- Das Plangebiet wurde in vier Teilgebiete unterteilt.
- Die Art der Nutzung für das Teilgebiet 1 wurde in Sonstiges Sondergebiet „Hotel / Gastronomie“ geändert, da gegenüber der bisherigen Planung, die eine Hotelnutzung mit zugeordneter Gastronomie vorsah, nunmehr beabsichtigt ist, eine Hotelnutzung sowie eine gastronomische Nutzung für den überörtlichen Bedarf weitgehend gleichwertig nebeneinander zu etablieren.
- In diesem Zusammenhang entfiel die Zulässigkeit von Räumen für den Gästen des Hotels dienende Serviceberufe (Frisiersalon, Nagelstudio, Fußpflege, etc.) sowie für Heil- und Pflegeberufe (Massage-, Krankengymnastikpraxen, etc.).
- Das Baufeld im Teilgebiet 1 wurde um den südlichen Gebäudeflügel reduziert. Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt.
- Die dem Sondergebiet zugeordneten Stellplätze waren nicht mehr in einer Tiefgarage untergebracht sondern oberirdisch auf einer dafür festgesetzten Fläche südlich des Hotelbaukörpers.
- Das westlich an das Hotel angrenzende abgewinkelte Baufeld entfiel. Stattdessen wurden zwei Baufelder für eine Einzelhausbebauung festgesetzt, die auch das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flurstück 300/14 mit umfassten.
- Das abgewinkelte Baufeld im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde in zwei einzelne Baufelder aufgelöst.

- Die für alle Teilgebiete festgesetzten maximal überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelungen zu § 19 Abs. 4 BauGB in den textlichen Festsetzungen sind entsprechend den Erfordernissen der Planung überarbeitet worden.
- Die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen in den einzelnen Teilgebieten wurden überarbeitet.
- Es wurde eine textliche Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eingefügt.
- Nördlich der in ihrem Verlauf leicht veränderten Planstraße A wurde ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.
- Die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind den Erfordernissen der Planung entsprechend überarbeitet worden.
- Die landschaftsplanerische Bilanzierung des Eingriffs wurde überarbeitet.
- Der nördliche Abschnitt der Straße „Knüll“ wurde aus dem Geltungsbereich herausgetrennt, da das Erfordernis, für diesen Bereich Festsetzungen zu treffen, nicht mehr gesehen wurde.

In der nun nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut erfolgten Überarbeitung des Hochbaukonzeptes ist auf eine Wohnbebauung entlang des Uferweges vollständig verzichtet worden zugunsten der Festsetzung einer Erweiterungsfläche für den Hotelneubau sowie einer Fläche, die touristischen Zwecken dienen soll. Bei dieser Fläche handelt es sich um das Flurstück 300/14, welches derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird.

Diese Überarbeitung hatte erneut inhaltliche Auswirkungen auf die Festsetzungen des VB-Planes. Die Planänderungen werden im Folgenden aufgeführt.

- Das Plangebiet wird in nur noch drei Teilgebiete unterteilt.
- Das bisherige Teilgebiet 2 wird dem Teilgebiet 1 zugeschlagen. Hier wird ein Baufeld für die mögliche Erweiterung des Hotelgebäudes festgesetzt. Im Zuge dieser Änderung wird die geplante Baumreihe zwischen den Teilgebieten 1 und 2 verschoben.
- Die festgesetzte private Stellplatzanlage zugunsten des Teilgebietes 1 wird um die für die Erweiterung des Hotels erforderliche Anzahl von 8 Stellplätzen auf insgesamt 28 Stellplätze erweitert.
- Das bisherige Teilgebiet 4 (Flurstück 300/14) wird Teilgebiet 2 und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ und einem entsprechenden Nutzungskatalog festgesetzt. Die dort vorhandene Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen als solche gesichert.
- Die Erschließung des Teilgebietes 2 erfolgt künftig über eine öffentliche Verkehrsfläche.
- Die für die Teilgebiete 1 und 2 festgesetzten maximal überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelungen zu § 19 Abs. 4 BauGB in den textlichen Festsetzungen sind entsprechend den Erfordernissen der Planung überarbeitet worden.
- Die landschaftsplanerische Bilanzierung des Eingriffs wurde überarbeitet.
- Es wurde ein Umweltbericht in die Begründung zum VB-Plan aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen zu den einzelnen genannten Planänderungen finden sich in den jeweiligen Abschnitten dieser Begründung.

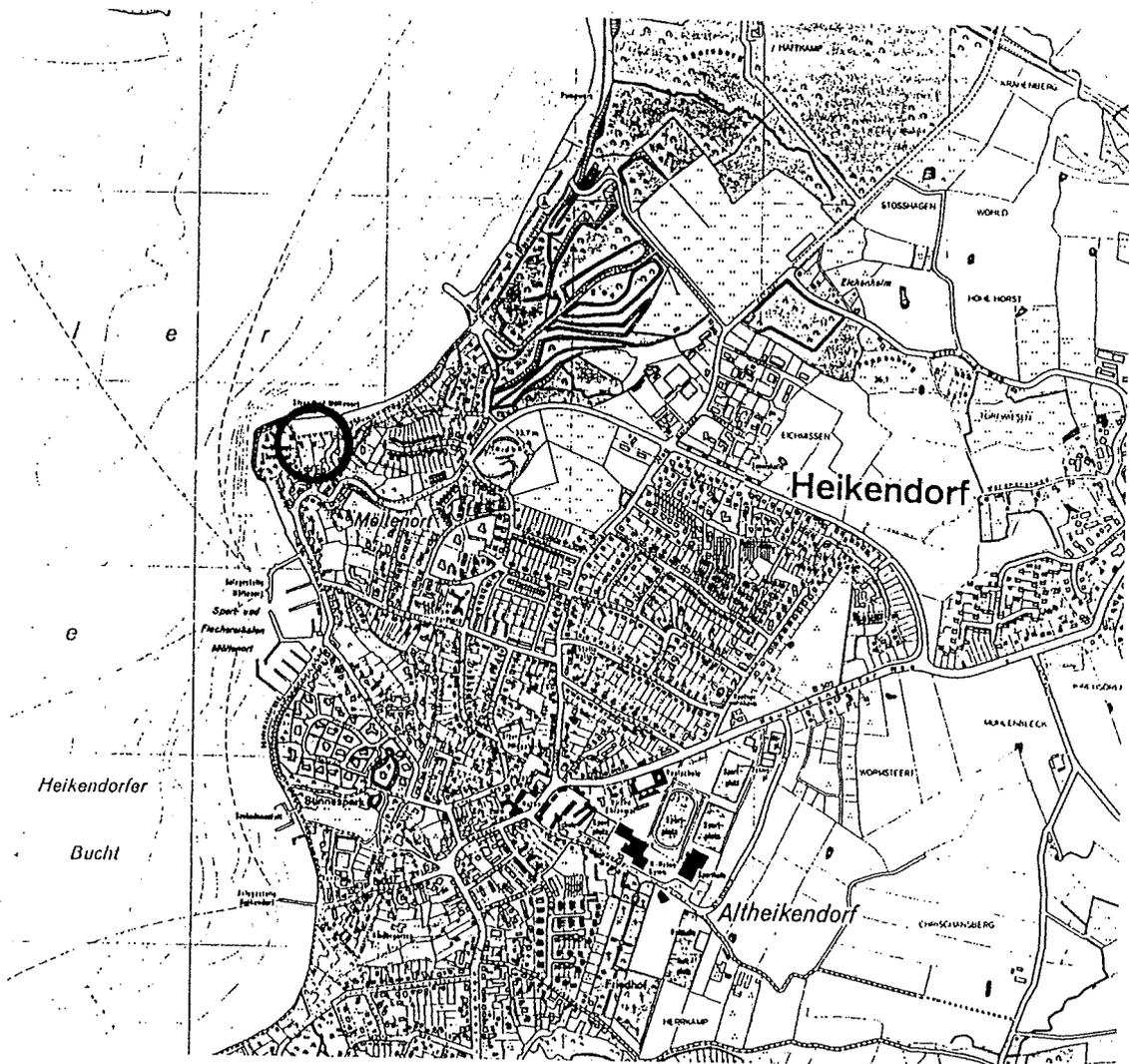
### 3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet des VB-Planes Nr. 48 befindet sich nordwestlich des zentralen Bereiches des Gemeindegebietes von Heikendorf im Ortsteil Möltenort. Es liegt zwischen der Fritz-Lau-Straße, dem Uferweg und dem Weg „An der Schanze“ unmittelbar an der Kieler Förde. Das Plangebiet ist ca. 1.200 m vom Ortsmittelpunkt entfernt, in dem sich neben den wichtigsten Einkaufseinrichtungen auch die Verwaltung der Gemeinde sowie die allgemeinbildenden Schulen befinden.

Südlich und östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich der Möltenorter Strand. Westlich des Plangebietes schließt in direkter Nachbarschaft das Möltenorter U-Bootehrenmal an. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Möltenorter Strand bzw. den nördlichen Rand der befestigten Uferpromenade,
- im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Fritz-Lau-Straße (Flurstücke 125/2, 127/3 und 127/19) und deren nördliche Verlängerung bis zum Ende der befestigten Fläche der Uferpromenade,
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der derzeitigen Parkplatzfläche (Flurstück 18/8) sowie durch die südliche Grenze des Flurstückes 131/8 und
- im Westen durch den Weg „An der Schanze“ (östliche Grenze des Flurstückes 37/14).

## ÜBERSICHTSPLAN



Derzeit wird der südliche Teil des Plangebietes als Parkplatz genutzt. Der nördliche dem Strand zugewandte Bereich weist unterschiedliche Nutzungen auf. Hier befinden sich im westlichen Bereich ein Wohngrundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, ein mit einem Ferienhaus bebautes Grundstück sowie im östlichen Bereich Flächen die mit der Strandversorgung dienenden Behelfsgebäuden bebaut sind.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,72 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 2,0 m und 3,5 m über NN.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden Flächen außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen sind bzw. mit ihr in Zusammenhang stehen. Dies sind die umgebenden öffentlichen Erschließungsflächen und die Fläche des Flurstückes 300/14.

#### 4. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

##### 4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen

###### 4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich im Kreis Plön im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Heikendorf ist Siedlungsschwerpunkt auf dieser Achse und in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern I. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden. Landesplanerisches Ziel für Heikendorf ist insbesondere die Weiterentwicklung als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Durch verstärkte Wohnbaulandausweisung soll hier eine Erhöhung der Einwohnerzahl erreicht werden.

Der Tourismus ist im Kreis Plön auch außerhalb der Ordnungsräume für Tourismus und Erholung generell ein bedeutender Wirtschafts- und damit auch Arbeitsplatzfaktor und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus in der Region soll vorrangig die Qualität des Angebotes verbessert werden. Unter anderem nennt der Regionalplan auch die qualitative Verbesserung des Beherbergungsangebotes als zu verfolgendes Planungsziel. Als Seebad an der Ostsee trifft dieser Grundsatz auch auf die Gemeinde Heikendorf zu.

Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben. Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt mit dem vorliegenden VB-Plan Nr. 48 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels, einer gastronomischen Einrichtung von überörtlicher Bedeutung, von zwei Mehrfamilienhäusern und von Einrichtungen der Strandversorgung zu schaffen sowie weitere touristische Nutzungen vorzubereiten und kommt so den übergeordneten Zielen der Landesplanung nach.

###### 4.1.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf stellt, wie bereits erwähnt, für das Plangebiet des VB-Planes Nr. 48 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Hintergrund dieser Darstellung ist die seinerzeitige Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes durch das alte Hotel „Seeblick“, das 1978 aufgegeben wurde, und die damals verfolgte Absicht der Gemeinde diesen attraktiven, strandnahen Bereich auch weiterhin Kureinrichtungen und touristischen Nutzungen vorzubehalten.

Da sich nur die im VB-Plan Nr. 48 festgesetzten Sonstigen Sondergebiete „Hotel / Gastronomie“ und „Tourismus“ aus dem F-Plan entwickeln lassen, nicht aber die geplante Wohnbebauung, ist es erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen und für den VB-Plan zügig Rechtskraft zu erlangen, für diesen Teilbereich im Parallelverfahren die 37. Änderung des F-Planes aufzustellen.

###### 4.1.3 Landschaftsplan

Der bestehende, im Juni 1996 von der Gemeindevertretung festgestellte Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde enthält für die Fläche des Plangebietes die Darstellungen einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ für die bestehende Parkplatznutzung sowie einer innerörtlich vorhandene Wiesen- und Rasenfläche.

Diese ist nach Maßgabe des L-Planes zu erhalten und in den Randbereichen möglichst zu extensivieren und zu pflegen. Darüber hinaus werden im südöstlichen Randbereich eine zu erhaltende Gehölzreihe sowie der 100,0 m tiefe Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Ostsee gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz dargestellt.

In den das Plangebiet umgebenden Bereichen übernimmt der L-Plan die Darstellungen des F-Planes bzw. der vorhandenen Nutzungen und stellt Wohnbauflächen im östlichen und südlichen, Grün- und Waldflächen im westlichen sowie den Strand und den vorhandenen Badeplatz im nördlichen Bereich dar.

Das geplante Siedlungsvorhaben befindet sich nicht in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt. Da sich der Landschaftsplan derzeit noch in einer frühen Phase der Fortschreibung befindet, ist für die vorliegende Planung die Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes zu begründen. Dies erfolgt in Kapitel 5.4 dieser Begründung.

Der Landschaftsplan der Gemeinde wird ebenso wie der Flächennutzungsplan zur Zeit geändert und fortgeschrieben. Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes werden in der Folge begründet.

#### 4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen

Das Planungsziel eines Hotelneubaus verfolgt die Gemeinde seit dem Ende der Siebziger Jahre. Seinerzeit wurde die Nutzung des am Uferweg befindlichen alten Hotels „Seeblick“ aufgegeben und das Gebäude in der Folgezeit abgerissen. Um die gemeindlichen Planungsziele zu sichern, hat die Gemeinde in den Jahren 1978 und 1982 ihr gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt und die entsprechenden Grundstücke, die nunmehr überplant werden sollen, erworben.

Mitte der Siebziger Jahren wurde der Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt. Diese Planung sah eine großzügige Überplanung fast des gesamten Ortsteils Möltenort vor. Die Baugebiete im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr.25 wurden als allgemeine oder reine Wohngebiete und im Bereich der F-Plandarstellung „Kurgebiet“ als Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Innerhalb großer und zusammenhängend ausgelegter überbaubarer Flächen war eine Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Die Anzahl der Geschosse bewegte sich zwischen 1 und 2 Vollgeschossen für die Wohnbebauung und bis zu drei Vollgeschossen für eine Bebauung im Bereich des Sondergebietes „Kureinrichtungen“. Das Maß der Nutzung (GRZ/GFZ) war für alle Gebiete als Verhältniszahl festgesetzt. Die für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen waren sehr großzügig ausgelegt und nahmen ebenso wie die überbaubaren Flächen wenig Rücksicht auf den baulichen Bestand im Plangebiet.

Da diese Planung nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde entsprach, wurde Mitte der neunziger Jahre die Planung zum B-Plan Nr. 35 eingeleitet, der mit den Flächen am Uferweg, dem Knüll und der Fritz-Lau-Straße einen Teilbereich des B-Planes Nr. 25 überplanen sollte und das jetzige Plangebiet mit umfasste. Auf Grund der anstehenden Planungsüberlegungen zum Seeblickgrundstück ruht das Verfahren zur Zeit. Bei der Weiterführung des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 35 wäre der Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 48 aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 herauszutrennen.

Darüber hinaus wurden für die Flächen entlang des Strandweges im Ortsteil Möltenort in der Vergangenheit weitere Planungen aufgelegt, um die städtebauliche Ordnung sicher zu stellen. Dies sind die 19. Änderung des B-Planes Nr. 25, der 1989 Rechtskraft erlangte und der B-Plan Nr. 34 der im Jahre 2002 rechtskräftig wurde.

## **4.2 Anlass und Ziele der Planung**

### 4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben

Konkreter Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde, in dem Bereich des VB-Planes Nr. 48 ein Hotel mit ca. 24 Betten und einer Erweiterungsmöglichkeit für weitere ca. 16 Doppelzimmer, einen Gastronomiebetrieb sowie eine Wohnbebauung mit 10 Wohneinheiten zu entwickeln.

Das Planungsziel eines Hotelneubaus verfolgt die Gemeinde, wie bereits erwähnt, seit dem Ende der Siebziger Jahre. Seitdem sind von verschiedenen Vorhabenträgern eine ganze Reihe von Vorhaben an die Gemeinde herangetragen worden, die alle die Errichtung eines Hotels mit teilweise unterschiedlichen Planungszielen und Gestaltungsvarianten zum Inhalt hatten. Aus unterschiedlichen Gründen, insbesondere auf Grund wirtschaftlicher Gegebenheiten und der von der Gemeinde in einem ortsbildverträglichen Rahmen vorgegebenen Nutzungsintensität oder fehlender Betreiber einer Hoteleinrichtung, kam es in der Vergangenheit jedoch nie zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens.

Auf Grund der Schwierigkeiten der Verwertung der Grundstücke wurden zwischenzeitlich auch andere, von einem Hotelneubau abweichende Planungen angedacht, aber nicht weiter verfolgt. Einzelne Teilbereiche wurden jedoch anderen vorübergehenden Nutzungen, wie der Nahversorgung des Strandbereiches, der Parkplatznutzung im südlichen Bereich oder der Wohnnutzung im nordwestlichen Bereich zugeführt.

Nunmehr liegt der Gemeinde ein wirtschaftlich und städtebaulich tragfähiges Konzept mit einer gemischten Hotel-, Gastronomie und Wohnnutzung sowie weiteren touristischen Nutzungsmöglichkeiten und Einrichtungen der Strandversorgung vor, das im Rahmen des VB-Planes Nr. 48 und der parallel in Aufstellung befindlichen 37. Änderung des F-Planes planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll.

Da sich innerhalb von annähernd 30 Jahren intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde und verschiedener Vorhabenträger kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für eine reine Hotelnutzung bzw. Kureinrichtung auf dem Seeblickgrundstück entwickeln ließ, weicht die Gemeinde nunmehr von ihrem ursprünglichen Planungsziel ab und beabsichtigt, eine Mischnutzung von Hotel- und Gastronomienutzung und weiteren touristischen Nutzungen sowie einer Wohnnutzung zu verwirklichen. Geleitet wird sie dabei von der beabsichtigten und erforderlichen Aufwertung dieser Fläche in attraktiver Lage, die bislang eine unbefriedigende Nutzung und Gestaltung aufweist.

Die Einrichtung eines qualitativ hochwertigen Hotel- und Gastronomiestandortes in der Gemeinde wird zu einer Aufwertung des Standortes Heikendorf als touristischem Anziehungspunkt und zur Weiterentwicklung des Tourismus durch Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote ebenso beitragen wie zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im nordöstlichen, dem Strand und der Förde zugewandten Bereich des Plangebietes sollen das Hotel mit ca. 24 Betten sowie ein Restaurant und ein Eiscafé entstehen. Das Gebäude wird in seinem Eckbereich zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation zwei Geschosse mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss und in seinen übrigen Gebäudeteilen ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss erhalten. Der Bebauung wird im Nordosten ein eingeschossiger Anbau vorgelagert, der unmittelbar an die öffentlichen Flächen des Uferweges und der Fritz-Lau-Straße anschließen wird und den der Hotelnutzung sowie der Öffentlichkeit zugeordneten Gastronomiebetrieb beherbergen wird. Im ebenfalls eingeschossigen Vorbau im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes wird der Eingangsbereich zum Hotel untergebracht. Im unterkellerten Bereich des Gebäudes werden erforderliche Nebenräume angeordnet.

In westlicher Verlängerung dieses zunächst vorgesehenen Gebäudekomplexes kann das Hotel um einen eingeschossigen Gebäudeteil mit ausgebautem Dachgeschoss erweitert werden, der ca. 16 Doppelzimmer beherbergen kann. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche soll zunächst als dem Hotel zugeordnete Freifläche genutzt und gärtnerisch gestaltet werden.

Die Wohnbebauung mit insgesamt 10 Wohneinheiten besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern im südöstlichen Bereich des Plangebietes, die jeweils 5 Wohneinheiten beherbergen. Die Wohngebäude sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die Dächer sollen als Zeltdach ausgebildet werden.

Die dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugeordneten Stellplätze befinden sich oberirdisch südlich des Gebäudekomplexes. Die zugeordneten Stellplätze der Mehrfamilienhausbebauung befinden sich an der südlichen Plangebietsgrenze und sind als Carportanlage vorgesehen.

Außerhalb des eigentlichen Vorhabensgebietes befindet sich das Flurstück 300/14 mit seiner bestehenden Wohnbebauung. Hier sollen künftig ausschließlich touristische und strandbezogene Nutzungen zulässig sein. Der vorhandene Gebäudebestand wird planerisch gesichert, kann veränderten Nutzungen dienen oder im Rahmen der getroffenen Festsetzungen durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Grundstück soll künftig nicht mehr über den Uferweg sondern von Süden über die Planstraße B erschlossen werden. Alle für die tatsächliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst anzuordnen.

#### 4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung geprägt. In der Umgebung finden sich unregelmäßige Bauabfolgen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Es sind von der reinen Grundfläche her auch größere Baukörper mit Gebäudelängen von ca. 30,0 m vorhanden, die teilweise eingeschossig und teilweise mit zwei Vollgeschossen die geplanten Gebäudelängen des Hotels und der Wohnbebauung ebenfalls erreichen, jedoch nicht prägend sind.

Der Hotelbau wird von der Baumasse her der größte Baukörper in der näheren Umgebung werden. Dies war bereits bei dem alten Hotel „Seeblick“ der Fall, das an gleicher Stelle stand. In westliche Richtung und zur bestehenden Wohnbebauung hin wird die Baumasse durch eingeschossige Anbauten abgestuft. Zwar wird die geplante Bebauung nach ihrer Verwirklichung die größte bebaute Grundfläche im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebietes haben, jedoch finden sich in der weiteren Umgebung z.B. im östlichen Verlauf des Uferweges Gebäude mit ähnlich großer Grundfläche. Auch die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude sprengt den Maßstab der Umgebungsbebauung nicht.

Durch gestalterische Vorgaben zur Fassadengestaltung und -gliederung, die sich differenzierter auch im Durchführungsvertrag niederschlagen werden, die Festsetzung der Höhenentwicklung sowie der Eingrünung der Freiflächen werden die Belange der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes und der Einbindung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung weitestgehend berücksichtigt.

Die städtebauliche Ordnung in den umgebenden Bereichen kann künftig durch den bereits in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 gesteuert werden, so dass eine weitere nicht gewünschte bauliche Verdichtung in der unmittelbaren Umgebung, die auf Grund der möglichen Vorbildwirkung der Bebauung im Plangebiet denkbar wäre, ausgeschlossen werden kann.

Dem Standort des westlich unmittelbar anschließenden Bereiches des U-Boot-Ehrenmales wird durch die zurückhaltende Bebauung entlang des Uferweges im westlichen Teil des Plangebietes Rechnung getragen.

Standortalternativen für einen Hotel- und Gastronomiebetrieb mit vergleichbaren Standortqualitäten sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Verknüpfung mit einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung dient der wirtschaftlichen Umsetzung des Gesamtkomplexes.

Für die Besucher des Möltenorter Strandes werden im Plangebiet südlich des Hotelgrundstückes weiterhin 31 öffentliche Parkplätze vorgehalten.

Für die Strandversorgung selbst ist als Ersatz für die entfallenden, derzeit in Behelfsbauten untergebrachten Nutzungen die Einrichtung eines Eiscafes vorgesehen, das seinen Standort in dem Hotelgebäude finden soll.

Weitere touristische oder strandbezogene Nutzungen können sich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auf der westlich an das geplante Hotel anschließenden Fläche am Uferweg entwickeln. Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche ist mit einem Einfamilienwohnhaus bestanden, das in seinem Bestand akzeptiert und gesichert wird und künftig veränderten Nutzungen dienen soll.

Die Planung soll insgesamt zur Aufwertung und Verwertung einer seit langer Zeit brachliegenden und untergenutzten Fläche und der Verwirklichung des gemeindlichen Planungszieles der Errichtung eines Hotels an diesem Standort dienen. Wie bereits erwähnt, wird zugunsten dieser Planung von den früheren Planungszielen einer reinen touristischen Nutzung abgewichen.

Unter Beachtung der landesplanerischen Zielvorgaben verfolgt die Gemeinde mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hotels und eines Gastronomiebetriebes sowie eines weiteren touristisch zu nutzenden Bereiches die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur im Gemeindegebiet. Die Errichtung von Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser dient durch die Erhöhung der Wohneinheiten der Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort.

Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen:

- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur und hier insbesondere des Fremdenverkehrs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie
- die Beachtung der Belange der Denkmalpflege

Bei der Planaufstellung werden die grundlegenden Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde beachtet. Soweit es zu Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes kommt, werden diese begründet. Im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 48 werden die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung durch die Aufstellung einer Landschaftsplanerischen Bilanzierung abgearbeitet.

Durch die Nähe des Plangebietes zum Möltenorter U-Boothrenmal, das unter Denkmalschutz steht, ist im Umgebungsbereich des Denkmals darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zum Denkmal erfolgen und der freistehende Charakter des Denkmals erhalten bleibt. Weitergehende Ausführungen zu den Aspekten des Denkmalschutzes finden sich im entsprechenden Kapitel dieser Begründung.

#### **4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang größtenteils als Parkplatz und in Teilbereichen auch durch Behelfsbauten und ein Ferienhaus baulich genutzten Grundstücksfläche werden künftig Baukörper mit erheblich größerer Baumasse stehen. Diesem Eingriff in die städtebauliche Gestalt soll durch die Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude soweit begegnet werden, dass eine städtebaulich verträgliche Einbindung erfolgt.

Es wird durch die Bebauung eine weitergehende Versiegelung von Boden vorbereitet, als bislang zulässig und vorhanden war. Als absoluter Wert betrachtet, ist der geplante Grad der Versiegelung in der bebauten Ortslage jedoch als geringfügig einzustufen. Der Eingriff in den Boden und andere Schutzgüter wird im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 48 bewertet. Wertvolle bzw. erhaltenswerte Grünstrukturen sind von der Planung nur an der westlichen Plangebietsgrenze betroffen, wo eine Eschenreihe der Bebauung weichen muss.

Erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung selbst sind nicht erkennbar. Die entsprechenden Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten, so dass keine unververtretbare Verschattung oder andere Beeinträchtigungen erfolgen. Auch mögliche Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen oder anderen Nutzungen sind nicht erkennbar.

Auf dem öffentlichen Parkplatz, der durch die vorliegende Planung fortfällt können zur Zeit maximal ca. 90 PKW abgestellt werden. Im Plangebiet selbst in unmittelbarer Strandnähe verbleiben 31 öffentliche Parkplätze. Die entfallenden öffentlichen Parkplätze werden künftig an anderer geeigneter Stelle in relativer Nähe zum Strand vorgehalten. Dies erfolgt auf dem Parkplatz am Heidberg im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33. Dieser Parkplatz ist bereits zum Zeitpunkt seiner Errichtung als Ersatzparkplatz für die fortfallenden Parkplätze am Uferweg vorgesehen gewesen, was in der Begründung zum B-Plan Nr. 33 bereits entsprechend ausgeführt wurde. Der Parkplatz wurde auf Grund der Verfügbarkeit strandnaher Parkmöglichkeiten bislang nicht so gut angenommen, befindet sich in vertretbarer fußläufiger Entfernung zum Strand und bietet Platz für ca. 116 Fahrzeuge.

Darüber hinaus wird derzeit geprüft, in welchem Umfang in der näheren Umgebung des Plangebietes und des Heidbergparkplatzes durch Neuordnung von Parkflächen weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Da zu befürchten steht, dass es einiger Zeit bedarf, bis diese Plätze angenommen werden, und der Parksuchverkehr in den Straßen der Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten suchen wird, müssten hier verkehrslenkende und -ordnende Maßnahmen ergriffen werden.

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Planung nicht erhöhen. Die Anzahl der verfügbaren Stell- und Parkplätze im Plangebiet wird sich gegenüber der Bestandssituation um ca. ein Viertel verringern. Daher kann auch in Anbetracht der Tatsache, dass die nun geplanten Einrichtungen eine regelmäßige Nutzung der Stell- und Parkflächen als bisher nach sich ziehen werden, insgesamt mit einer leichten Verbesserung der verkehrlichen Belastung im Plangebiet gerechnet werden.

Eine vermehrte Belastung der Umgebung durch Staub, Gerüche oder Lärm von weiteren Einrichtungen der Neubebauung und hier insbesondere des Hotels und des Gastronomiebetriebes ist nicht zu erwarten. Diese Einrichtungen (Küche, Wäscherei soweit vor Ort erforderlich) werden bezüglich ihrer Emissionen und der technischen Anforderungen an sie die Wohnbebauung der Umgebung zu berücksichtigen haben.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Aufteilung des Plangebietes in drei Teilgebiete. Die Teilgebiete 1 und 2 werden als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel / Gastronomie“ bzw. „Tourismus“ und das Teilgebiet 3 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Das Maß der Nutzung wird für alle Teilgebiete und für die baulichen Anlagen am Uferweg (Kioske) über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäude gesteuert.

Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung des obersten Geschosses, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Einrichtung eines Hotels sowie eines der Versorgung des Gebietes dienenden Gastronomiebetriebes im Teilgebiet 1 wäre vom Grundsatz her in einem allgemeinen Wohngebiet, wie sich der tatsächliche Gebietscharakter der Umgebung auch darstellt, als Beherbergungsbetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise bzw. nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 regelmäßig zulässig.

Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um einen größeren Hotelbau und bei dem Restaurationsbetrieb um eine Einrichtung mit über das Gebiet hinausgehender Bedeutung handelt, dessen Einfügung in die Eigenart der Umgebung im vorliegenden Fall auch auf Grund der exponierten Lage am Wasser nicht gegeben ist, erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet.

Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Hotels und eines Restaurants dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Zulässig ist ein Hotel- und Restaurationsbetrieb mit den zugeordneten Versorgungseinrichtungen sowie weiteren der Hauptnutzung dienenden Nutzungen. Bei den zugeordneten und dienenden Nutzungen handelt es sich z.B. um Küchen, Wasch- und Reinigungseinrichtungen sowie Lagerräume.

Zulässig sind außerdem Einrichtungen, die der Versorgung der Strandbesucher dienen, wie z.B. Eisdielen oder kleinere Verkaufseinrichtungen für den Strandbedarf.

Für die Verwaltung und Unterhaltung des Hotels sind Räume und für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonal sind Räume und maximal eine Wohnung zulässig.

Die Fläche des Teilgebietes 2, das sich in Gemeindebesitz befindet, stellt sich derzeit als Einfamilienhausgrundstück dar. Diese Fläche soll künftig touristischen Zwecken dienen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert sind.

Das Teilgebiet 2 wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festgesetzt. Auch hier ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt.

Auf Grund der noch nicht feststehenden künftigen Nutzung ist der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weit gefasst worden und auch auf nicht störende gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgedehnt worden, die jedoch jeweils einen unmittelbaren Bezug zu touristischen, strandnahen oder maritimen Nutzungen aufweisen müssen.

Das Teilgebiet 3 ist entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen bzw. zum Schutz der Wohnbebauung ausschließlich im benachbarten Sondergebiet angesiedelt werden sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) bleiben ausnahmsweise zulässig, um die Einrichtung derartiger Nutzungen vorbehaltlich der Prüfung ihrer Verträglichkeit mit der Umgebung weiterhin zu ermöglichen.

Zulässig sind in allen Teilgebieten ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt. Im Teilgebiet 2 sind die Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche des Uferweges festgesetzten überbaubaren Flächen werden mit dem Nutzungszweck „Kiosk“ versehen. Diese für die Strandversorgung wichtigen Einrichtungen sollen weiterhin erhalten bleiben.

#### 5.1.2 Überbaubare Grundfläche

Im Teilgebiet 1 ist die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 875 m<sup>2</sup> vorgegeben, was für die Umsetzung des Vorhabens ausreichend ist. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,44.

Vorgesehen ist hier zunächst die Errichtung eines Baukörpers mit einer Grundfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, der sich bis zur Einschnürung des Baufeldes erstrecken wird, die zugunsten der Gliederung der Fassade vorgegeben wird. Der westlich anschließende Teil des Baufeldes kann der Erweiterung des Hotels in einer Größe der Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> dienen.

Zugunsten der Unterbringung von gestalteten Aufenthaltsbereichen, den notwendigen Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen darf hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.750 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,89.

Die Überschreitung der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 (50 % Überschreitung und Kappungsgrenze der GRZ bei 0,8) wird auf Grund der besonderen Nutzungsansprüche des Hotel- und Gastronomiebetriebes und zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, insbesondere zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze, erforderlich. Diese sollten auf dem Grundstück selbst liegen und der Nutzung unmittelbar zugeordnet sein.

Um die Versiegelung im Teilgebiet auf eine GRZ von 0,8 zu begrenzen, müsste die Stellplatzanlage verkleinert werden, was dazu führen würde das notwendige Stellplätze an anderer Stelle in vertretbarer Nähe zur Hotelnutzung angelegt werden müssten. Dies ist nicht möglich da derartige Flächen in der Umgebung nicht zur Verfügung stehen. Auch eine Vergrößerung des Hotelgrundstückes ist nicht möglich, da dies die angrenzend geplanten Nutzungen erschweren bzw. unmöglich machen würde. Die zusätzliche Versiegelung im Teilgebiet 1 wird durch die geringere Versiegelung in den benachbarten Gebieten und durch Maßnahmen zur wasser- und luftdurchlässigen Ausbildung von Oberflächen, die textlich festgesetzt sind ausgeglichen.

Im Teilgebiet 2 ist die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 150 m<sup>2</sup> vorgegeben. Dies entspricht für diesen Bereich einer Grundflächenzahl von ca. 0,19. Das festgesetzte Baufeld umfasst den derzeitigen baulichen Bestand, der durch die getroffenen Festsetzungen im Bestand gesichert wird und zugunsten anderer Nutzungen erhalten bleiben und angemessen erweitert werden kann. Dabei ist als zusätzliche Nutzungsregelung zum Maß der Nutzung die Firstrichtung festgesetzt, die auch bei einer Neubebauung die bestehende Ausrichtung wieder aufnehmen soll.

Da im Bereich des Teilgebietes 2 Sondernutzungen angesiedelt werden sollen, die einen erhöhten Platzbedarf versiegelter Flächen im Außenbereich nach sich ziehen können, darf hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,63.

Im Teilgebiet 3 wird die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 500 m<sup>2</sup> vorgegeben und gilt hier für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,32.

Auch hier darf zugunsten der Unterbringung von gestalteten Aufenthaltsbereichen, den notwendigen Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,58. Für die Erforderlichkeit dieser Festsetzung und die Überschreitung der 50% - Grenze sind die gleichen Gründe maßgebend, wie sie bereits für das Teilgebiet 2 ausgeführt wurden, jedoch mit der Maßgabe, dass sie hier zugunsten der festgesetzten Stellplatzanlage getroffen wird.

Zugunsten von vor die Fassade gestellten Balkonen dürfen in allen Teilgebieten gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Balkone und deren in das Erdreich einbindende Stützen bis zu einer maximalen Breite von 8,00 m die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten. Dies berücksichtigt auch die Regelungen des § 6 Abs. 7 der Landesbauordnung, die weiterhin gelten und keine eigene Abstandsfläche für Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m vorsieht. Öffentliche Flächen sind hiervon nicht betroffen. Ebenso werden durch diese Festsetzung die erforderlichen Abstandsflächen zu benachbarten privaten Grundstücksflächen nicht unterschritten.

Die für die beiden Kioske festgesetzten maximal überbaubaren Flächen von 25,0 m<sup>2</sup> bzw. 30,0 m<sup>2</sup> sichern den Bestand und lassen in verträglichem Umfang Erweiterungen dieser Nutzung zu.

### 5.1.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude im Teilgebiet 1 ist mit 3,30 m über Normal Null (NN) als absoluter Wert festgesetzt, der bei der Bebauung, mit den im Hochbau üblichen Maßtoleranzen, zwingend einzuhalten ist. Hiervon abweichend darf bei den eingeschossigen Gebäudeteilen 3 im Teilgebiet 1 die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens 3,30 m bis 4,00 m betragen.

Für die Teilgebiete 2 und 3 beträgt diese festgesetzte Höhe für den Erdgeschossfertigfußboden 3,50 m über NN.

Diese zwingenden Festsetzungen erfolgen zum Einen auf Grund der Lage der Grundstücke an der Förde und damit in einem hochwassergefährdeten Bereich. Hier muss der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 3,50 m über NN liegen. Die Abweichung auf 3,30 m über NN für das Teilgebiet 1 ist möglich, da im Gebäude in Bereichen über 3,50 m über NN ein Fluchtraum zur Verfügung gestellt wird. Dies wird im Rahmen der Bauantragsstellung nachgewiesen werden. Zum Anderen soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass der Erdgeschossfertigfußboden nicht höher als unbedingt erforderlich errichtet wird, um eine verträglich Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Werte für die Traufhöhen und Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, geben den Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude vor und ermöglichen die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen und hochbaulichen Konzeptes. Zugunsten differenzierter Festsetzungsmöglichkeiten zu den Höhen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet 1 in einzelne Baufelder (Gebäudeteile) untergliedert.

Die größte Höhe erreicht die Bebauung im Bereich des Teilgebietes 1 (Gebäudeteil 1) mit einer Traufhöhe von 8,50 m und einer Gebäudehöhe von 13,00 m. Hierdurch wird die Ecksituation städtebaulich betont. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hin wird die Höhenentwicklung mit Traufhöhen von 5,00 m und Gebäudehöhen von 10,50 m zurückgenommen. Bei den Gebäudeteilen 3 handelt es sich um in der Höhe untergeordnete Bauteile, die Sondernutzungen beherbergen (Eingangsbereich, Wintergarten der Gastronomienutzung) und in ihrer Höhenentwicklung mit 4,00 m für die Gebäudehöhe entsprechend festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Traufhöhe von 4,00 m und der Gebäudehöhe von 7,50 m im Teilgebiet 2 orientiert sich am Gebäudebestand, lässt aber auch die sinnvolle Ausnutzung eines in ähnlicher Bauweise errichteten Neubaus zu.

Die geplante Bebauung im Teilgebiet 3 mit Trauf- und Gebäudehöhen von 7,00 m bzw. 11,50 m passt sich in der Höhenentwicklung der bestehenden Einzelhausbebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung an.

Innerhalb der Baufelder mit der Bezeichnung -Kiosk- wird die Gebäudehöhe zugunsten der Bestandserhaltung und der künftigen Einfügung von Erweiterungen auf maximal 4,00 m gemessen von der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt.

### 5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Für alle Teilgebiete wird entsprechend dem Nutzungszweck eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilgebieten 1 und 3 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. In dem Teilgebiet 2 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen innerhalb der Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Uferweges und der dem Uferweg zugewandten Baugrenze unzulässig, um diesen sensiblen, der Strandpromenade zugewandten Bereich von derartigen Anlagen freizuhalten. Im Übrigen sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen zulässig.



Im Teilgebiet 3 wird, der Wohnnutzung zugeordnet, eine Fläche für einen Kleinkinderspielfeld in der erforderlichen Mindestgröße von 30,0 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um die Anzahl der Wohneinheiten auf das tatsächlich gewollte und verträgliche Maß zu begrenzen ist in dem Teilgebiet 3 die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal fünf Wohneinheiten festgesetzt.

Weitere Nutzungsregelungen wie z.B. die Anzahl der Hotelbetten werden über entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag festgelegt.

### 5.3 Gestaltung

#### 5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen

Im Sinne der verträglichen Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, wird für das Bauvorhaben durch Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften der wesentliche Rahmen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung geregelt. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude zugunsten einer einheitlichen Gestaltung nur zulässig in rotem Verblendmauerwerk. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Mauerpfeiler oder Ähnliches dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Für die Gestaltung eingeschossiger Anbauten und untergeordneter Bauteile sind dabei auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.

Zugunsten eines verzögerten Wasserabflusses sind die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen zur Müllentsorgung als bewachsenes Gründach auszuführen.

Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, da sie im vorliegenden Fall für die gestalterische Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich sind bzw. im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Zur gestalterischen Einbindung, um die Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Schifffahrt auf der Kieler Förde nicht zu gefährden, werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Dabei sind in den Teilgebieten 1 und 2 Werbeanlagen nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 3,0 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese die Traufe der Gebäude nicht überragen. Werbung mit Schriftzügen muss in Einzelbuchstaben erfolgen und der Gestaltung und Farbgebung des Gebäudes folgen. Damit wird ausgeschlossen, dass sich Werbeanlagen farblich zu krass von der Fassadengestaltung absetzen. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Zugelassen wird jedoch eine Hinterleuchtung von Werbeschriftzügen, die die zurückhaltendste Form der Werbung mit Licht darstellt. Für die Wohngebiete werden derartige Regelungen für nicht erforderlich gehalten.

#### 5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die privaten Wege- und Platzflächen sowie die ebenerdigen öffentlichen und privaten Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, als wasser- und luftdurchlässige Grandfläche oder mit Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Hiervon ausgenommen sind die Fahrgassen des öffentlichen Parkplatzes südlich des Teilgebietes 1 sowie der festgesetzten privaten Stellplatzfläche im Teilgebiet 1, um hier die Abrollgeräusche durch Fahrbewegungen auf ein Minimum zu reduzieren.

## 5.4 Grünplanung

### 5.4.1 Abweichungen vom Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan der Gemeinde, der im Juni 1996 von der Gemeindevertretung festgestellt wurde, enthält für die betroffene Fläche die Darstellung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ für die bestehende Parkplatznutzung sowie einer innerörtlich vorhandene Wiesen- und Rasenfläche. Diese ist nach Maßgabe des L-Planes zu erhalten und in den Randbereichen möglichst zu extensivieren und zu pflegen.

Darüber hinaus werden im südöstlichen Randbereich eine zu erhaltende Gehölzreihe sowie der 100,0 m tiefe Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Ostsee gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz dargestellt.

In den das Plangebiet umgebenden Bereichen übernimmt der L-Plan die Darstellungen des F-Planes bzw. der vorhandenen Nutzungen und stellt Wohnbauflächen im östlichen und südlichen, Grün- und Waldflächen im westlichen sowie den Strand und den vorhandenen Badeplatz im nördlichen Bereich dar.

Das geplante Siedlungsvorhaben befindet sich nicht in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt. Da sich der Landschaftsplan derzeit noch in einer frühen Phase der Fortschreibung befindet, ist für die vorliegende Planung die Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes zu begründen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen für den attraktiven Standort stark untergenutzten Bereich, der in Teilbereichen einen ungeordneten Eindruck macht. Wertvolle Biotopflächen oder Baumbestände sind bis auf die Eschenreihe an der westlichen Plangebietsgrenze nicht vorhanden. Die wesentliche landschaftsplanerische Wertigkeit der Fläche liegt somit nicht in ihrem Bestand sondern in ihrer weitestgehend un bebauten Lage am Wasser und in ihrem Entwicklungspotential für eine öffentliche Grünfläche.

Die Lage am Wasser macht die Fläche auf Grund ihrer Attraktivität ebenso interessant für eine insbesondere wasserbezogene bauliche Nutzung. Die geplante Mischnutzung als Standort für ein Hotel, eine gastronomische Nutzung sowie weitere touristische Nutzungen wird dem Standort gerecht, ist wie bereits ausgeführt seit langer Zeit Inhalt der gemeindlichen Planung und wird dem Bedarf in der Gemeinde nach einem attraktiven Hotel in Wassernähe gerecht.

Alternative Standorte in vergleichbarer Lage sind in Heikendorf nicht vorhanden. Diese Sachverhalte machen die Umorientierung der Gemeinde von der im Landschaftsplan zum Zeitpunkt seiner Aufstellung dargestellten Nutzungsabsicht zurück zu ursprünglichen Planungsabsichten und hin zur derzeitigen Planung verständlich und fachlich vertretbar.

Der in Hinsicht auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden U-Boot-Ehrenmal wichtige Baumbestand entlang der Uferpromenade wird im VB-Plan als solcher festgesetzt und bleibt erhalten. Die Integration der Bebauung in das gestalterisch sensible Umfeld der Promenade und des Ehrenmals wird durch die in VB-Plan und Durchführungsvertrag vorgegebene Gestaltung weitestgehend sichergestellt.

Der Landschaftsplan trifft zudem trotz der Grünflächedarstellung in seinen schriftlichen Erläuterungen zu diesem Bereich bereits die Aussage, dass im Falle einer maßvollen Bebauung der betroffenen Fläche mit einem Hotel dieses zu prüfen sei und für vertretbar gehalten wird.

Aus den genannten Gründen erachtet die Gemeinde die Abweichung von den Aussagen des Landschaftsplanes und die Neuausrichtung der planerischen Aussage in diesem Bereich als vertretbar.

## 5.4.2 Landschaftsplanerische Bilanzierung

Wie bereits eingangs erwähnt, wird zum VB-Plan Nr. 48 eine Landschaftsplanerische Bilanzierung, die Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und geeignet als Festsetzung in den VB-Plan übernommen werden.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Die Zielsetzung für die Planung ist primär auf eine Vermeidung von unnötigen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen ausgerichtet. An zweiter Stelle steht die Verminderung der Eingriffswirkung vor einem weitest möglichen Ausgleich der durch den baulichen Eingriff verursachten Wirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Erst danach ist für alle nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen ein Ersatz zu leisten.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung zusätzlich zu den zu untersuchenden Schutzgütern Wasser, Boden, Landschaftsbild und Klima/Luft auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung umfassen für die Schutzgüter

- **Wasser und Boden** die Wiederverwendung bereits versiegelter und anthropogen überformter Flächen, die Teilversiegelung der geplanten Stellplätze und Parkplätze,
- **Landschaftsbild** die Erhaltung des Baumbestandes in Begleitung zum Fördewanderweg sowie umfangreiche neue Baum- und Heckenpflanzungen zur inneren Durchgrünung und die Dachbegrünung für Carports,
- **Klima / Luft** die Ausbildung von Luftdurchlässen zwischen den Gebäudekomplexen und
- **Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften** die umfangreichen neuen Baum- und Heckenanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen für die Schutzgüter

- **Boden** -für die zusätzlichen Bodenversiegelungen- die dauerhafte Überführung einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in einen naturbetonten Biotoptyp in einer Gesamtgröße von 866,00 m<sup>2</sup>,
- **Arten und Lebensgemeinschaften** -für die Entnahme von bestehenden Bäumen- die Neuanpflanzung von 31 neuen Bäumen im Plangebiet,
- **Landschaftsbild** -für die Entnahme von bestehenden Bäumen im Plangebiet und das weitere Heranrücken der Bebauung an das Ehrenmal- die Neuanpflanzung von 31 Bäumen im Plangebiet und Eingrünung der öffentlichen Parkplätze auf einer Länge von 80,0 m.

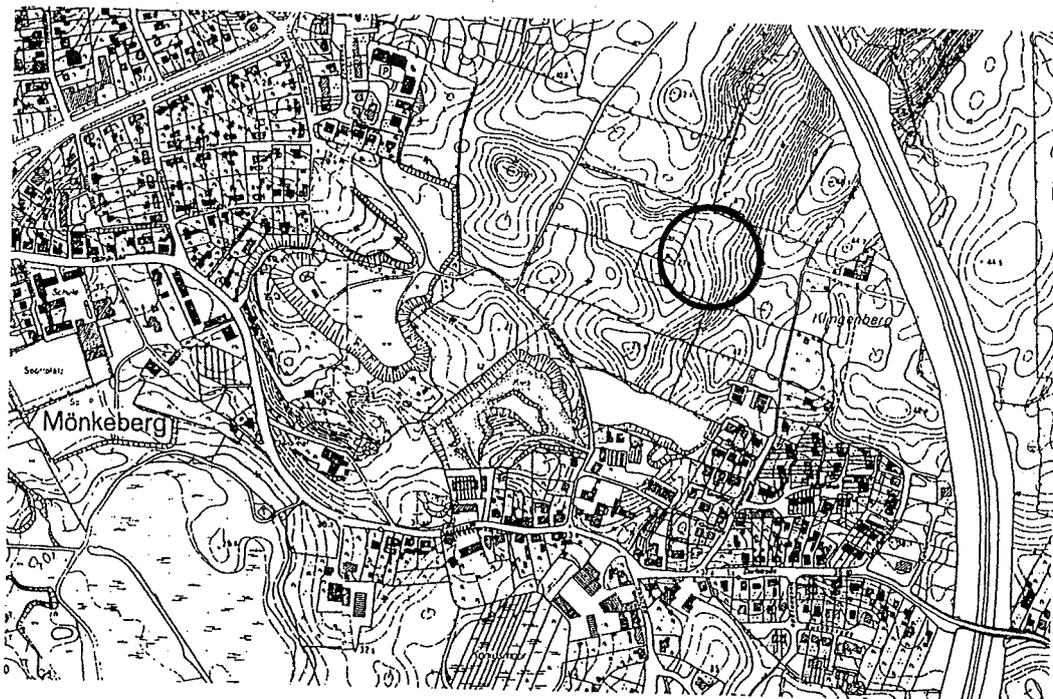
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Die verfügbare externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemeinde Mönkeberg im Bereich Fuchsberg auf dem Flurstück 13/2 und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Fläche wird dauerhaft von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in einen naturbetonten Biotoptyp überführt. Zur landschaftlichen Gliederung werden einzelne Gehölzgruppen gesetzt.

Zur Kostentragung, zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafter Absicherung werden im vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindliche vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Heikendorf und dem Vorhabenträger getroffen werden. Zusätzlich werden die Ausgleichsflächen grundbuchlich abgesichert.

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die unterschiedlichen Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt.

#### LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER GEMEINDE MÖNKEBERG



Weiterführende Aussagen und die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen finden sich in der Landschaftsplanerischen Bilanzierung zum VB-Plan Nr. 48, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf gem. § 6 (4) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

#### 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Quellen von Lärm- oder Geruchsemissionen sind der Parkverkehr auf und zu den Stellplätzen der Hotel- und Wohnbebauung, der Anlieferverkehr des Hotels und des Restaurants, Abluftanlagen von Küchen und ähnlichen technischen Einrichtungen im Hotelneubau sowie die Hotel- bzw. Gastronomienutzung bei Abendveranstaltungen und der damit verbundene Fahrzeugverkehr.

##### 5.5.1 Verkehrslärm

Der Anlieferverkehr zum Hotel ist in einem Umfang zu erwarten, der als verträglich mit der Umgebungsbebauung einzustufen ist. Auch in der Vergangenheit wurde Anlieferverkehr zu den dort bestehenden Einrichtungen der Gastronomie und der Strandversorgung über die Fritz-Lau-Straße abgewickelt. Der künftige Anlieferverkehr zum Hotel wird bis zur Stellplatzanlage erfolgen und dort entladen. Die Abfahrt kann über die Fritz-Lau-Straße oder den Knüll erfolgen. Die Anlieferzeiten werden sich hauptsächlich auf die Tageszeit beschränken, so dass der mögliche Lärm durch den Anlieferverkehr daher als verträglich anzusehen ist.

Wie aus dem nachfolgenden Kapitel zur Verkehrserschließung zu ersehen ist, werden im Plangebiet zur Zeit ca. 90 Parkplätze genutzt. Die Verkehrsströme werden über die Fritz-Lau-Straße und den „Knüll“ abgewickelt. Lärmbelastungen der Umgebung erfolgten durch das An- und Abfahren sowie durch Türeenschlagen. Durch die Neuplanung wird sich an der grundsätzlichen Situation der Verkehrsströme nichts ändern. Die Anzahl der Park- und Stellplätze reduziert sich auf insgesamt ca. 69. Von diesen 69 Park- bzw. Stellplätzen entfallen 31 Parkplätze auf öffentliche Nutzungen und 38 Stellplätze auf private Nutzungen. Von diesen 38 Stellplätzen sind 28 Stellplätze der Hotel- und Gastronomienutzung und 10 Stellplätze der Wohnnutzung zugeordnet.

Die derzeitige Wohnnutzung im Teilgebiet 2 benötigt zur Zeit zwei Stellplätze, die über den Uferweg angefahren werden. Die Anzahl der für künftige Nutzungen erforderlichen Stellplätze ist von der konkreten Nutzung abhängig. Unter Berücksichtigung der für das Grundstück getroffenen Einschränkungen bezüglich der Anordnung von Stellplätzen wären maximal ca. 12 Stellplätze auf dem Grundstück möglich, die dann über die Planstraße B angefahren werden müssen.

Die Nutzung der Stellplätze in den Sondergebieten sowie der 31 öffentlichen Parkplätze wird sich vom Nutzungsgrad und der Intensität her wie die bisherige Parkplatznutzung verhalten, d.h. eine Auslastung der Stellplätze ist nur zu Spitzenzeiten im Sommer, an Sonn- und Feiertagen sowie zu besonderen Veranstaltungen gegeben. Der An- und Abreiseverkehr wird abgesehen von Abendveranstaltungen der Gastronomie vorwiegend am Tage stattfinden.

Der auf Grund der Einhaltung des maximalen Spitzenpegels von 60 dB/A von den auch nach 22:00 Uhr genutzten Stellplätzen der Gastronomie erforderliche Abstand von 30,0 m zu angrenzenden Wohnnutzungen wird zur bestehenden Bebauung eingehalten. Zur neu geplanten Wohnbebauung wird dieser Abstand mit der Folge einer geringfügigen Überschreitung des Spitzenpegels um ca. 4 dB/A um maximal ca. 10,0 m unterschritten. Diese Überschreitung ist in Anbetracht der Geringfügigkeit und der geringen Anzahl der betroffenen Stellplätze vertretbar und wird durch abschirmende Anpflanzungen zusätzlich abgemildert. Die für die Einhaltung der genannten Abstände erforderliche Zuordnung der für die gastronomische Nutzung gemäß Stellplatzerlass benötigten 8 bis 10 Stellplätze in den nördlichen Bereich der Stellplatzanlage erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die auf die Wohnbebauung entfallenden 10 Stellplätze werden auf Grund der Nutzung über das Jahr betrachtet regelmäßiger genutzt werden, allerdings wird sich hier gegenüber der vorangegangenen Nutzung als öffentlicher Parkplatz die Häufigkeit der Fahrbewegungen reduzieren. Durch die Anordnung der Stellplätze in Carports werden die Geräusche von Motorenstarts und Türeenschlagen abgemildert werden.

Insgesamt betrachtet ist durch die Überplanung keine Verschlechterung der bestehenden Situation sondern eine Verbesserung zu erwarten, da sich die Fahrbewegungen voraussichtlich insgesamt reduzieren werden. Wenn bei den Strandbesuchern der Umstand bekannt wird, dass in diesem Bereich in Strandnähe weniger Parkplätze zur Verfügung stehen, wird sich auch der Anteil des Parksuchverkehrs im Plangebiet deutlich reduzieren.

Die Gemeinde prüft zur Zeit die Einrichtung eines Hinweissystems auf freie Parkplätze im Bereich des Plangebietes, das bereits auf den Zufahrtsstraßen installiert wird und so verhindert, dass unnötiger Parksuchverkehr in das Gebiet hineingezogen wird.

Weitergehende Maßnahmen oder Untersuchungen werden daher als nicht erforderlich erachtet und nicht durchgeführt.

#### 5.5.2 Technische Einrichtungen und Hotelnutzung

Technische Einrichtungen, die der Nutzung des Hotels und des Restaurants dienen, wie z.B. Abluftanlagen von Küchen oder Wäschereien soweit erforderlich, müssen nach Anordnung und Ausstattung so beschaffen sein, dass sie dem neuesten Stand der Technik entsprechen und in der Umgebung keine unvermeidbaren Belästigungen verursachen. Dies ist durch den Betreiber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

Eine weitere mögliche Quelle von Lärmbelastungen der Umgebung sind Abendveranstaltungen im Hotel bzw. in der Gastronomie. Diese finden in geschlossenen Räumen statt, so dass Belästigungen in der Regel lediglich von abfahrenden bzw. wartenden, sich laut unterhaltenden Gästen ausgehen können. Da sich der an- und abfahrende Verkehr auf die Fritz-Lau-Straße und den Knüll verteilen wird, sind unverhältnismäßige Belästigungen der Umgebung nicht zu befürchten, zumal der Hotelbetreiber ein reges Interesse an der ungestörten Nachtruhe seiner Hotelgäste haben wird.

## 5.6 Verkehrerschließung

### Bestehende Situation

Der zu überplanende Bereich wird, wie bereits erwähnt, derzeit hauptsächlich über die Fritz-Lau-Straße erschlossen. Dies betrifft insbesondere den bestehenden Parkplatz, der über diese Straße angefahren wird. Über die Straße „Knüll“ fließt der Verkehr vom Parkplatz wieder ab. Im Übrigen ist die Einfahrt in den „Knüll“ nur den Anliegern und Bussen, die den Parkplatz anfahren, gestattet.

Beide Straßen haben eine für KFZ befahrbare Breite von ca. 5,50 m. Die Fritz-Lau-Straße hat einen beidseitigen Gehweg von jeweils ca. 1,25 m Breite. Der „Knüll“ verfügt über einen einseitigen Gehweg von ca. 1,50 m Breite auf der westlichen Seite sowie einen ca. 1,25 m breiten Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite.

Über den nördlichen Bereich der Fritz-Lau-Straße und den Uferweg (Fördewanderweg) werden die dort befindlichen Gebäude angefahren. Diese Bereiche sind somit dem Fußgängerverkehr vorbehalten und dienen darüber hinaus lediglich dem örtlichen Anlieger- und Anlieferverkehr.

PKW haben die Möglichkeit vor dem Beginn des Fußgängerbereiches auf einer ausreichend großen Fläche zu wenden. Busse und andere Fahrzeuge ähnlicher Größenordnung müssen die Überfahung des Parkplatzes zum Wenden nutzen.

Westlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Fußweg „An der Schanze“, der das U-Boot-Ehrenmal umrundet und an den Uferweg anbindet. Der Fußweg ist von der Parkplatzfläche über zwei Durchlässe erreichbar.

Auf dem Parkplatz selbst können zur Zeit bei maximalem Besatz ca. 90 PKW abgestellt werden.

### Planung

Die Hauptschließung über die Fritz-Lau-Straße bleibt ebenso wie deren Straßenprofil erhalten. Im Bereich der Zufahrt zum geplanten Parkplatz mit 26 Einstellplätzen muss die Straße zugunsten der Parkplatznutzung geringfügig umgestaltet werden. Der Parkplatz wird über die Fritz-Lau-Straße angefahren und kann über die 4,00 m breite Planstraße B und den Knüll wieder verlassen werden.

An der Nutzung des nördlichen Abschnitts der Fritz-Lau-Straße wird nichts geändert. Der Uferweg und der beschriebene Bereich der Fritz-Lau-Straße ab der Zufahrt zum Hotel werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Bereiche werden somit auch künftig dem Fußgängerverkehr vorbehalten und dienen darüber hinaus lediglich dem örtlichen Anlieger- und Anlieferverkehr.

Um die verkehrlichen Belange, insbesondere des an- und abfließenden Verkehrs, im Plangebiet befriedigend zu lösen, wird zwischen dem Wendeplatz der Fritz-Lau-Straße und dem „Knüll“ eine Verbindungsstraße (Planstraße A) angelegt. Diese ist mit einer Breite von 4,00 m für die Fahrbahnfläche vorgesehen.

Da beabsichtigt ist, die Straße durch ordnungsrechtliche Regelungen als Einbahnstraße anzulegen, ist das Profil für die Befahrbarkeit durch PKW wie auch für Busse und LKW ausreichend dimensioniert. Ebenso ist sichergestellt, dass kurzfristig im Straßenraum haltende PKW passiert werden können und nicht zu Stauungen des Verkehrsflusses führen.

Die für einen Einrichtungsverkehr großzügige Breite der Straße ist auch gewählt worden, da hier auf einem relativ kurzen Straßenabschnitt eine ganze Reihe von Zufahrten zu Stellplätzen vorgesehen sind.

Entlang der Planstraße A verläuft, teilweise höhengleich und teilweise von der Straße abgesetzt, ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m. Ebenfalls entlang der Straße befinden sich in Park- und Grünstreifen 5 weitere öffentliche Parkplätze für PKW, die ebenso wie die größere Parkplatzanlage sowohl Besuchern des Strandes und des Ehrenmales als auch der geplanten Wohnnutzung dienen können.

Die für den KFZ-Verkehr vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet, ihrem Charakter und der angestrebten Fahrgeschwindigkeit entsprechend, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein 1,50 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt, der die Planstraße A im Bereich der Zusammenführung mit dem „Knüll“ mit dem Fußweg „An der Schanze“ verbindet. Hiermit wird die fußläufige Verbindung vom „Knüll“ bzw. der Fritz-Lau-Straße zum Ehrenmal, die bislang über den Parkplatz erfolgte, sowie die fußläufige Erschließung der südlich angrenzenden Doppelhausbebauung weiterhin sichergestellt. Des Weiteren wird durch die Schaffung eines Abstandes zur südlichen Grundstücksgrenze die Einrichtung einer Carportanlage nördlich des Fußweges verträglich gestaltet.

Die privaten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen und sind den jeweiligen geplanten Nutzungen zugeordnet. Südlich der Bebauung im Teilgebiet 1 sind für die Hotelnutzung und deren möglicher Erweiterung 28 offene Stellplätze vorgesehen. Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze entspricht dem unteren Bereich der gemäß Stellplatzerlass für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Dies wird als ausreichend angesehen, da sich im unmittelbaren Anschluss weitere öffentliche Parkplätze befinden. Die für die Erweiterung des Hotels vorgesehenen und erforderlichen Stellplätze sollen bereits unabhängig von der Erweiterung angelegt werden, so dass zunächst ein Stellplatzüberschuss entsteht.

Für die Wohnnutzung im Teilgebiet 3 wären nach dem Stellplatzerlass 7 Stellplätze erforderlich (0,7 St je Wohneinheit). Hier sind insgesamt 10 Stellplätze festgesetzt, die in einer oberirdischen Carportanlage angelegt werden sollen.

In dem Teilgebiet 2 sind die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen. Wie bereits erwähnt sind hier maximal ca. 12 Stellplätze möglich. Die Erschließung dieses Teilgebietes soll künftig über die Planstraßen A und B erfolgen. Ein Befahren des Uferweges ist dann nicht mehr erforderlich.

Durch die Planung entfällt der vorhandene, der Strandnutzung zugeordnete Parkplatz mit einer maximalen Kapazität von ca. 90 Einstellplätzen. Da im Plangebiet 31 öffentliche Parkplätze verbleiben entsteht ein Defizit von ca. 59 Parkplätzen.

Die im Plangebiet fortfallenden öffentlichen Parkplätze sollen an anderer geeigneter Stelle in relativer Nähe zum Strand neu geschaffen werden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, alle fortfallenden Parkplätze neu zu schaffen, da der bisher bestehende Parkplatz nur zu Spitzenzeiten vollständig ausgelastet war und sich andere bislang nicht gut ausgelastete Parkplätze (Heidberg) in vertretbarer fußläufiger Entfernung zum Strand befinden.

Der Parkplatz am Heidberg im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 ist bereits zum Zeitpunkt seiner Errichtung als Ersatzparkplatz für die fortfallenden Parkplätze vorgesehen gewesen. Dies ist in der Begründung zum B-Plan Nr. 33 entsprechend ausgeführt.

## 5.7 Denkmalpflege

Das U-Boot-Ehrenmal in Möltenort ist als Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) in das Denkmalsbuch eingetragen.

Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmales bedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist hinsichtlich des Umgebungsschutzes des Ehrenmales erforderlich.

Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, auf den es ausstrahlt und der es in denkmalrechtlicher Hinsicht seinerseits prägt und beeinflusst. Das trifft insbesondere bei baulichen Anlagen zumindest auf das Grundstück selbst zu, auf alle Grundstücke, die dem Kulturdenkmal unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen, sowie auf angrenzende Wege, Straßen, Plätze und Gewässer.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde die geplante Bebauung und ihre Auswirkungen auf die Umgebung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geprüft und die Aussage getroffen, dass die Planung in der vorgelegten Form in ihren Auswirkungen auf das Denkmal als nicht schädlich angesehen wird. Dies bezog sich auf die seinerzeitige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 300/14.

Nunmehr ist eine Bebauung auch dieses Flurstückes Bestandteil der Planung. Da sich die hier geplante Bebauung in ihrer Baumasse weitestgehend auf die bestehende, dort seit vielen Jahren vorhandene Bebauung beschränkt und nicht wesentlich massiver wird ist eine Beeinträchtigung des U-Boot-Ehrenmales auch weiterhin nicht zu befürchten.

Die Belange der äußeren Gestaltung der Anlage, die eine Beeinträchtigung entstehen lassen könnten, werden im Bebauungsplan sowie in den Regelungen des Durchführungsvertrages berücksichtigt.

Weitergehende Darstellungen oder Festsetzungen im VB-Plan Nr. 48 sind nicht erforderlich.

## 5.8 Technische Infrastruktur

Die Bebauung im Plangebiet ist über die Fritz-Lau-Straße, die Straße „Knüll“ und den Uferweg an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Neubebauung kann ebenfalls an diese Leitungen angeschlossen werden.

In der Fritz-Lau Straße befinden sich eine Schmutzwasserleitung DN 500 Stz und eine Regenwasserleitung DN 350 WB. Im Uferweg befinden sich eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz und eine Regenwasserleitungen DN 250 B. In der Straße „Knüll“ befindet sich eine Regenwasserleitung DN 200 B sowie eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz, die ggf. in den nördlichen „Knüll“ hinein verlängert werden muss. An diese Leitungen kann jeweils angeschlossen werden. Teilweise sind bereits Vorstreckungen auf die jetzt zu bebauenden Flächen vorhanden. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Regenwasserhauptleitung DN 700 Sb, die größtenteils auf privater Grundstücksfläche verläuft und sich außerhalb des Plangebietes befindet. Träger der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV).

Gasleitungen in ausreichender Dimensionierung befinden sich in der Fritz-Lau-Straße und im östlichen Uferweg. Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG.

Durch das Plangebiet in Ost-Westrichtung verlaufend befindet sich eine Stromleitung, die der Versorgung bestehender Nutzungen dient. Diese Leitung muss im Zuge der Bebauung umgelegt werden. Um die Neubebauung anschließen zu können, wird es erforderlich neue, am künftigen Stromverbrauch orientiert, ausreichend dimensionierte Leitungen von der Netzstation in der Fritz-Lau-Straße in das Plangebiet zu verlegen.

Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser befinden sich in der Fritz-Lau-Straße und im „Knüll“. Die Trinkwasserversorgung der Wohnbebauung erfolgt über neu vom Knüll und entsprechend für die Hotel- und Restaurantbebauung neu von der Fritz-Lau-Straße zu verlegende Leitungen.

Träger der Versorgung für Strom und Trinkwasser sind die Gemeindewerke Heikendorf GmbH. Versorgungsträger für Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf soll über das vorhandene Trinkwassernetz bzw. neu zu verlegende Wasserleitungen sichergestellt werden. Die erforderlichen Hydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr gesetzt. Zur ergänzenden Löschwasserversorgung steht auch die Kieler Förde zur Verfügung, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Fa. Remondis/AKP als Partner des Kreises Plön – Amt für Abfallwirtschaft. Das Anfahren des Plangebietes ist für Entsorgungsfahrzeuge über die neu anzulegende Planstraße A problemlos möglich.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind zur Zeit nicht bekannt und werden ggf. im weiteren Planverfahren aufgenommen.

#### 5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Waldgebiet an. Bei baulichen Vorhaben sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG (Landeswaldgesetz) zum Waldabstand (Waldschutzstreifen) zu beachten.

Mit Schreiben vom 27.05.2003 hat der Kreis Plön einer Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 20,0 m zugestimmt. Beschränkungen der Bebauung durch den in der Planzeichnung dargestellten reduzierten Waldabstand ergeben sich nicht.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 100,0 m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und der Bauverbotszone der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 11 LNatSchG (Landesnatuschutzgesetz) und des § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG (Landeswassergesetz) sind zu beachten. Die Darstellung dieser 100,0 m tiefen Zone wird nachrichtlich in den VB-Plan aufgenommen.

Bezüglich der Unterschreitung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 11 LNatSchG ist vor der Inkraftsetzung des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen VB-Planes Nr. 48 bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von dem Bauverbot im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen einzuholen. Für die Unterschreitung der Bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 3 ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Küstenschutzbehörde einzuholen.

Die genannten Ausnahmegenehmigungen müssen bereits auf der F-Planebene in Aussicht gestellt sein und werden mit zur Genehmigung der 37. F-Planänderung eingereicht.

Nachrichtlich dargestellt ist ebenfalls der Bereich unterhalb der Höhenlinie von 3,50 m innerhalb dessen mit einer Hochwassergefährdung zu rechnen ist. Da das gesamte Plangebiet unterhalb dieser Höhenlinie liegt, deckt sich die entsprechende Darstellung im VB-Plan mit dem Plangeltungsbereich.

### 6. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

In den Durchführungsvertrages sollen als Regelungsinhalte aufgenommen werden der Gegenstand (geplante Vorhaben und Maßnahmen) und die Bestandteile (Planunterlagen) des Vertrages, die Beschreibung der Hochbauvorhaben sowie die Durchführungsverpflichtung seitens des Vorhabenträgers. Des weiteren werden Regelungen getroffen zur Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen, der auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzulegenden Grünflächen einschließlich deren Pflege sowie der Technischen Infrastruktureinrichtungen. Inhalt des Vertrages sind auch Bestimmungen zu Vergabe und Bauleitung, zur Baudurchführung auf gemeindeeigenen Flächen einschließlich der diesbezüglich durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Haftung und Verkehrssicherung, zur Gewährleistung und Abnahme sowie zur Kostenträgerschaft auch bezüglich der durch die Bebauung entstehenden Folgekosten zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, zur Übereignung von öffentlichen Flächen und zu Sicherheitsleistungen. Abschließend geregelt ist der Haftungsausschluss im Falle der Aufhebung bzw. Nichtigkeit der Satzung, Schlussbestimmungen zum Vertrag und der Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## 7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Heikendorf durchgeführt.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehenden Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Zur Planung ist ein vorbereitendes Bodengutachten erarbeitet worden. Dieses weist den Boden im Plangebiet als mit normalen Gründungsmethoden weitestgehend bebaubar aus. Lediglich im südöstlichen Teilbereich befindet sich nicht tragfähiger Baugrund. Diese Flächen sind für eine Bebauung jedoch nicht vorgesehen.

Auf Grund der Grundwasserstände, die in 0,32 m bis 0,65 m über NN gemessen wurden und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen, muss während der Bauphase mit einer geschlossenen Wasserhaltung gearbeitet werden, die zu einer partiellen Grundwasserabsenkung von ca. maximal 1,0 m führt. Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung sind, soweit die Gebäude DIN-gerecht gegründet sind, hierdurch nicht zu befürchten, aber auch nicht vollständig auszuschließen. Daher wird im Rahmen der Baumaßnahme in den betroffenen bebauten Bereichen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

Die Ausführung der unterkellerten Bereiche der Gebäude als Wasser undurchlässige Wannenkonstruktion (weiße Wanne) stellt sicher, dass sich die Grundwasserstände nach Abschluss der Bauphase wieder auf den vorherigen Stand einstellen.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst für den Bereich des B-Plans eine Gesamtfläche von rund 0,8 ha (7.886,40 m<sup>2</sup>) und für die Änderung des F-Plans knapp 0,9 ha. Hiervon entfallen rund 2.250 m<sup>2</sup> auf öffentlich nutzbare Straßen und Wege einschließlich Übernahme der im Bestand vorhandenen Strandpromenade. Der Geltungsbereich der Änderung des F-Plans weicht von der Fläche des B-Plans ab, da er ein zusätzliches bereits bebautes Grundstück im Süden, westlich der Fritz-Lau-Strasse enthält.

Die Änderung des F-Plans sieht im nördlichen Teil ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Hotel, Gastronomie und für die Südhälfte ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48 „Seeblick“ ist im Teilgebiet 1 (Sonstiges Sondergebiet Hotel/Gastronomie) ein Hotel mit 24 Gästebetten, Restaurant und eine Erweiterungsmöglichkeit für weitere 16 Doppelzimmer, Räumlichkeiten für Service, Betriebsräume sowie eine Betriebswohnung vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 13,0 m zzgl. 3,3 bis 3,5 m über NN aufgrund der Hochwassergefährdung.

In den Teilgebieten 2 (Sonstiges Sondergebiet Tourismus) und 3 (Allgemeines Wohngebiet) erreichen die Gebäude eine Maximalhöhe von 7,5 m bzw. 11,5 m zuzüglich des Hochwasserschutzes über NN.

Die bestehenden beiden Kioske nördlich der Uferpromenade werden in die Planung übernommen.

Im Bereich Teilgebiet 1 entstehen 28 und im Teilgebiet 3 weitere 10 private Stellplätze, ferner 31 öffentliche Parkplätze mit Anschluss an die Strasse "Knüll" und die „Fritz-Lau-Strasse“ sowie Straßenanbindungen- und Wegebauten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden her über die „Fritz-Lau-Straße“ und die Straße „Knüll“ und führt den ruhenden Verkehr in den zentral gelegenen öffentlichen Parkplatz. Fußläufig bestehen Verbindungen über den nördlich angrenzenden Fördewanderweg, den westlich vorbeiführenden Weg „An der Schanze“ sowie die Fußwegverbindung und Anwohnerzufahrt in Verlängerung der Fritz-Lau-Straße bis an den Fördewanderweg.

Das Vorhaben wird durch umfangreiche Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen in Einfassung der Parkplätze gestalterisch in die unmittelbare Umgebung integriert.

Der Bedarf an Grund und Boden für die Realisierung des Vorhabens bedingt eine weit reichende Überbauung bzw. Versiegelung des Geltungsbereichs.

#### 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus dem BauGB, insbesondere hier aus § 1a und § 2a, aus der Umsetzung des Europarechts über das Artikelgesetz EAGBau, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes BNatSchG und des Landes LNatSchG und für die Bilanzierung aus dem gemeinsamen Runderlass des Landes zur Eingriffsregelung zum Baurecht.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen in der Genauigkeit für die Ebene des F-Plans und des VB-Plans zu behandeln, während sich die landschaftsplanerische Bilanzierung ausschließlich auf die Ebene des VB-Plans bezieht. Auf Hinweis aus der zuständigen Stelle im Innenministerium wird die Umweltprüfung und der Umweltbericht einheitlich für die Ebenen des F-Plan und des VB-Plan erstellt, wobei auf die Besonderheiten beider Planungsebenen eingegangen wird.

Obwohl in einem vorausgehenden Verfahrensschritt inkl. Auslegung der Teilbereich der Ebene des VB-Plans aufgrund bestehender Fristen noch keines Umweltberichtes bedurfte, wurde die Umweltprüfung und Behandlung im Umweltbericht bereits in entsprechender Tiefe vorgenommen. Auch die hinsichtlich Scopingtermin zu Beginn vorgenommenen Behördengespräche und die Bürgeranhörung erfüllen bereits die entsprechenden Anforderungen auch für die Ebene des VB-Plans.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Regionalplan Planungsraum III vom Dezember 2000; Darstellung als Bestandteil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Stadtrandkern 2. Ordnung) sowie weiter nordöstlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III vom Juni 2000; keine Eintragung bis auf den weiter nordöstlich angrenzenden Schwerpunktbereich für den Biotopverbund.

Bisheriger F-Plan; Darstellung als SO Kurgebiet.

Gültiger Landschaftsplan von 1996; die Südhälfte des Plangebietes als Parkplatz - Bestand und die Nordhälfte als möglichst zu erhaltende Grünlandfläche.

#### 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Plangebietsfläche ist gegenwärtig in ihrem südlichen Flächenanteil durch einen wassergebundenen bzw. überwiegend teilversiegelten und in Anteilen asphaltierten öffentlichen Parkplatz genutzt. Auf dessen Westseite steht eine Reihe größerer Eschen (vgl. Bestandskarte), ferner nach Norden hin sowie am Ostrand teilweise hoch aufgewachsene, teilweise gekappte Pappeln. Weiterer Baumbestand findet sich nördlich des Fördewanderweges sowie innerhalb der südlich daran anschließenden Gartengrundstücke.

Diese südlich angrenzenden Gartengrundstücke sind durch verschiedene Rasen- und Staudenflächen sowie Ziergehölze und Begrenzungshecken und anteilige Versiegelungen durch Zuwegungen und hier vorhandene Gebäude und Schuppen gekennzeichnet.

Weitere Flächenversiegelungen befinden sich im Umfeld unterschiedlicher Kioske und Container. Der östliche Flächenanteil ist durch stark verdichtete Rasenstücke, Trampelpfadverbindungen und zeitweise in den Parkplatz einbezogene Grünfläche charakterisiert.

Im Hinblick auf die Besiedlung befindet sich das Plangebiet im nördlichen und westlichen Anschluss an Wohngebiet im Ortsteil Möltenort. Zudem ist der Gesamtbereich für die Einwohner der Gemeinde und der Umgebung für die Naherholung sowie für den Tourismus von erheblicher Bedeutung.

In Anteilen kann durch Verwendung bereits versiegelter oder teilversiegelter Flächen bzw. durch Abriss bestehender Gebäude eine Kompensation vor Ort erreicht werden.

Das gilt auch für wesentliche Anteile der im Plangebiet beseitigten Bäume. Darüber hinausgehender Ausgleich hinsichtlich Fläche wird auf der externen Ausgleichsfläche „Fuchsberg“ in der Gemeinde Mönkeberg im Verbund mit anderen Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Diese Ausgleichsfläche liegt in der Feldflur, so dass sie als zu entwickelnder naturnaher Bereich zukünftig eine wichtige Funktion für bestimmte Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

### 8.3 Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt

#### 8.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer geordneten Entwicklung können sich die neuen Gebäude bei entsprechender Eingrünung innerhalb der nächsten fünf Jahre einigermaßen in die Umgebung eingliedern und den Abschnitt der Fördepromenade gestalterisch aufwerten. Allerdings wird die Massivität des Bauvorhabens aus der Perspektive der Binnenlandseite erst gemildert werden, wenn die 31 gesetzten Bäume voll ausgewachsen sind.

Auch die Möglichkeit von Umweltbelastungen durch Verlagerungen der Verkehrsströme und Nutzern aus der Reduzierung der bisherigen Parkplatzfläche kann an sommerlichen Spitzentagen nicht ausgeschlossen werden.

#### 8.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die hoch aufgewachsenen Pappeln würden altersbedingt aus Gründen der Sicherungspflicht in näherer Zukunft gefällt werden und ggf. durch Neupflanzungen ersetzt werden. Das Gesamtareal bedürfte einer Sanierung, da insbesondere der wechselhaft zusammengesetzte Bodenbelag des gegenwärtigen Parkplatzes ein Provisorium für eine derartige Nutzung bildet. Ähnliches gilt auch für die Situation der Gebäude, Containerstandorte und Flächen für Abfallbehälter. Hinsichtlich Tourismus ist die Freifläche zwar in ihrer wesentlichen Funktion als strandnaher Parkplatz weiter vorhanden, bedeutet aber für die Fördegemeinde in der gegenwärtigen Erscheinung nicht gerade ein Aushängeschild.

### 8.4 Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

#### 8.4.1 Boden und Relief

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Frage, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und eine Überformung der natürlichen Reliefstrukturen erfolgen.

Die umfangreiche Bebauung und ergänzende Flächenversiegelung bedingt eine ausgleichspflichtige Beeinträchtigung, der gegenüber allerdings auch die entsprechende Vorbelastung der Fläche gestellt werden muss.

Die Verwendung der Fläche mit verschiedenen Vorbelastungen bedeutet eine Verminderung der Eingriffsauswirkungen.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf externer Fläche in der Gemeinde Mönkeberg die Überführung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen naturbetonten Biotoptyp.

#### 8.4.2 Wasserhaushalt

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Fragestellung, ob über das Vorhaben eine Beeinträchtigung durch Absenkung des Grundwasserstandes oder anderweitige qualitative Veränderung erfolgt.

Durch die Ausschachtung im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten und Fundamentgründungen erfolgt vermutlich eine zeitweise Absenkung des Grundwasserspiegels, durch die angrenzende Baumstandorte am Fördewanderweg beeinträchtigt werden könnten. Dem ist durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase entgegenzuwirken um eine Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen zu erreichen.

Eine weitere Überprüfung erstreckt sich auf die Frage einer möglichen Beeinträchtigung im bzw. am Gebiet befindlicher natürlicher Oberflächengewässer. Hierzu fehlen -abgesehen von der nahe liegenden Kieler Förde- entsprechende Oberflächengewässer. Durch den verstärkten Oberflächenwasserabfluss von Gebäuden und Flächenversiegelungen ist allerdings die natürliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet reduziert und der Regenwasserabfluss gelangt in das Kanalnetz und nicht in den Strandbereich der Kieler Förde (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen).

#### 8.4.3 Klima, Luft

Hierbei erfolgt eine Überprüfung dahingehend, ob durch das Vorhaben das Lokalklima und der Luftaustausch erheblich beeinträchtigt werden.

Eine räumlich sehr begrenzt für das Lokalklima wirksame Veränderung erfolgt durch die Barrierewirkung bzw. den Windschutz der neuen Gebäude und führt zu einem Windschutz auf der Südseite. Der Luftaustausch ist allerdings über Durchlässe zwischen den Gebäuden gewährleistet (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen).

Durch die Entfernung des Großbaumbestandes im Plangebiet entfällt deren Beitrag zur Klimatisierung und als Schattenspender. Hierfür soll durch Begrünung und Eingrünung zumindest teilweise Ersatz geschaffen werden (Ausgleichsmaßnahme).

#### 8.4.4 Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Hinsichtlich dieser Schutzgutinhalte erfolgt eine Überprüfung, welcher Art und Wertigkeit nachteilige Auswirkungen für Pflanzen und Tiere sowie auf Lebensgemeinschaften und die biologische Vielfalt sind.

Es wurden keine geschützten Biotopstrukturen oder entsprechende Pflanzen- und Tiervorkommen festgestellt. Allerdings entfallen durch die Beseitigung der Großbäume und Gartenanlagen Lebensräume i.B. für bestimmte Vogelarten. Hierfür kann vor Ort mittelfristig über ein Auswachsen der 31 neu gesetzten Bäume Ersatz geschaffen werden.

Die Strukturvielfalt ist vor allem im südlichen Plangebiet mit dem großen nicht gegliederten Parkplatz nicht sehr hoch und daher auch in der Beeinträchtigung entsprechend gering (Ausgleichsmaßnahme -Entwicklung einer Landwirtschaftsfläche in einen naturbetonten Biotoptyp).

#### 8.4.5 Landschaftsbild

Hinsichtlich dieses Schutzgutinhaltes erfolgt eine Überprüfung, ob das Landschaftsbild durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

Durch die Überbauung der bisherigen Freifläche mit Großbaumbestand sowie der mit umfangreichem Gehölzbestand versehenen Grundstücke am Fördewanderweg erfolgt eine Veränderung dieses Abschnittes am Fördeufer in Verlängerung der von Osten her anschließenden bis an den Fördewanderweg heranreichenden Bebauung. Allerdings verbleibt die erste Baumreihe am Fördewanderweg und es erfolgen umfangreiche Baumpflanzungen im Zentrum des Plangebietes als Vermeidung, Verminderung und als Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Im Zuge der weiteren Gebäudeentwicklung wird auf eine weitmögliche Einpassung der Gestaltung der Fassaden am Fördewanderweg und an der Fritz-Lau-Strasse geachtet. Ferner ist eine Ein- und Durchgrünung über eine entsprechende Anzahl neuer Baumpflanzungen vorgesehen.

#### 8.4.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob die Lebensbedingungen der Anwohner und die Nutzbarkeit für Erholungssuchende durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Über die ganzjährige Verteilung des bisher auf den Saisonzeitraum und den großen öffentlichen Parkplatz sich konzentrierende Verkehrsaufkommen ergibt sich eine Veränderung für die Anwohner, die differenziert bewertet werden muss. Der Bau der 31 öffentlichen Parkplätze im Rahmen einer geordneten Anlage und dient neben der Bereitstellung von 38 privaten Stellplätzen für Hotel- und Restaurantgäste sowie Hausbewohner der Verminderung dieser Problematik.

Andererseits ändert sich die Situation für Besucher des Strandes und des Ehrenmals an sommerlichen Tagen mit Besucherspitzen, da die bisher vorhanden öffentlichen Parkplätze deutlich reduziert werden. Hier kann es zu Beeinträchtigungen durch "wildes Zuparken" der Nebenwege für die nähere Umgebung und die Anwohner kommen, wenn der weiter entfernt liegende Parkplatz auf dem Heidberg nicht entsprechend angenommen wird und insofern ortsnahe unmittelbar am Strand kein entsprechend dimensionierter Ersatzparkplatz besteht.

Die Gemeinde prüft noch weitergehende Maßnahmen im Zuge eines Verkehrskonzeptes, wenn nachteilige Auswirkungen durch das Bauvorhaben erkennbar werden.

#### 8.4.7 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob durch das Vorhaben entsprechende Wertigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.

In dieser Hinsicht bildet das denkmalgeschützte Ensemble des westlich zum Plangebiet angrenzenden U-Boot-Ehrenmal einen möglichen Konflikt.

#### 8.4.8 Wechselwirkungen

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob zwischen einzelnen Schutzgütern besondere Wechselwirkungen auftreten und zu Beeinträchtigungen untereinander führen.

Hierbei wurden für die Maßstäblichkeit der Untersuchung zum F-Plan keine Effekte festgestellt, die nicht bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden.

#### 8.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Erhebliche Umweltauswirkungen bestehen durch:

die Aufgrabungen und die Errichtung der Gebäude und Fundamente und die damit verbundenen bleibenden Flächenversiegelungen für das Schutzgut Boden und auch den Wasserhaushalt;

die Beseitigung hier bestehender Großbäume und -zumindest bis zur Ausprägung der neu gepflanzten Bäume- die Höhe der neu errichteten Gebäude, insbesondere aus der Sicht der Binnenlandseite für das Landschaftsbild;

die aus der Reduzierung des bisherigen Parkplatzes sich möglicherweise ergebende Verlagerung der Verkehrsflüsse an sommerlichen Spitzentagen für Anwohner wie auch Erholungssuchende (insbesondere für Gehbehinderte oder Besucher mit Kleinkindern).

#### 8.6 Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten

Bei einer sogenannten Null-Variante, also einem Verzicht auf das Hotelvorhaben, würde die Gemeinde weiterhin auf diese für den Tourismus und eine nicht private Unterbringung von Gästen verzichten müssen. Das attraktive Grundstück würde weiterhin eine Gestaltung deutlich unter Wert einnehmen, es sei denn, die Gemeinde würde Geld für eine Parkanlage aufbringen (können).

Eine Veräußerung der Fläche an Privateigner würde zu einer Privatisierung und weitgehenden Aussperrung der Öffentlichkeit führen. Bei ausbleibender Baugenehmigung für einen privaten Erwerber könnte das Grundstück dann aufgrund seiner hochwertigen Lage ggf. zu Spekulationszwecken in einem wenig attraktiven Gestaltungszustand über Jahre vorgehalten werden, was für die Öffentlichkeit sehr abträglich sein dürfte.

#### 8.6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für den F-Plan und den VB-Plan

Unzweifelhaft ist die hohe Standorteignung für ein Hotelprojekt in erster Reihe direkt am Fördewanderweg und in Verbindung mit einer geeigneten Verkehrsanbindung über die Fritz-Lau-Strasse zu sehen.

Würde das gesamte Vorhaben weiter vom Fördewanderweg zurückgesetzt, so würde die erforderliche Gesamtfläche nicht mehr ausreichen. Bei Abstrichen im Umfang der begleiteten Wohnbebauung bis zu einem völligen Verzicht stünde wiederum die Refinanzierung und somit die Verwirklichung des Hotelvorhabens in Frage. Dies beträfe dann auch Varianten, die eine geringere Gebäudehöhe zum Inhalt hätten.

#### 8.6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den F-Plan und den VB-Plan

Für die von der Gemeinde seit vielen Jahren verfolgte Entwicklung eines attraktiven Hotelstandortes an der Fördekante bestehen kaum Flächenalternativen in geeigneter Größe. Andere mögliche Standorte, wie z.B. an der Stinneswiese, würden für den Naturhaushalt erheblich umfangreichere Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Der Standort im Bereich des "Haus am Meer" weist eine räumlich erhebliche Begrenzung auf und würde für den ruhenden Verkehr und noch verstärkt, in Verbindung mit zu einer Refinanzierung notwendigen Bauten benachbarte Naturflächen beanspruchen oder für den Standort völlig unproportionale Dimensionierung einnehmen.

Standorte weiter im Binnenland würden wiederum die besondere landschaftliche Attraktivität eines Hotels in der Wasserrandlage nicht erreichen können.

Eine Mindestgröße des Vorhabens ist gleichfalls für die betriebliche Wirtschaftlichkeit eines Hotels eine unverzichtbare Vorgabe.

Für die Refinanzierung des Hotels wiederum dient die Errichtung der beiden Wohngebäude.

Hinzu kommt beim vorliegenden Plangebiet, dass hier seit weit über zehn Jahren entsprechende Nutzungsüberlegungen bestehen und sich die Fläche in einem optisch wie auch funktional provisorischem Gestaltungszustand befindet (bestehende Flächenversiegelungen, Bebauung und ungeordnete Nutzungen).

Zusammengefasst erscheint im Vergleich zu anderen Standorten im Gemeindegebiet für das Hotelprojekt im vorliegenden Plangebiet die angemessene Standortvariante vorzuliegen.

### 8.7 Zusätzliche Aspekte

#### 8.7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen

Es wurden keine zusätzlichen technischen Untersuchungen wie Emission- und Verkehrsgutachten oder eine Untersuchung der visuellen Wirkung der geplanten Baukörper, bis auf ein architektonisches Strukturmodell im Zusammenhang mit einer zwischenzeitlich verworfenen früheren Variante der baulichen Entwicklung vorgenommen.

#### 8.7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Weitergehende Emissionen und Abfälle als die bereits beschriebenen oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten sind nicht zu erwarten.

Gewisse Emissionen ergeben sich allerdings möglicherweise aus dem Hotel- und Gastronomiebetrieb aus dem von der Küche ausgehenden Dunstabzug. Belastungen für Anwohner könnten sich auch ergeben, wenn Besuchergruppen durch Omnibusse mit laufenden Motoren gebracht bzw. abgeholt werden.

### 8.7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben hinsichtlich Bearbeitungstiefe für den F-Plan und den VB-Plan entstanden keine besonderen Schwierigkeiten und es bestehen bis auf eine Ausnahme keine Lücken hinsichtlich technischer Kenntnisse. Diese betrifft die exakten Auswirkungen möglicher Verkehrsströme an sommerlichen Spitzentagen und bei Veranstaltungen im geplanten Hotel.

## 8.8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des F-Plans und des VB-Plans erfolgen (können).

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen des Flächennutzungsplans und des darauf aufbauenden VB-Plans. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitoring nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich.

Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Im vorliegenden Fall des Vorhabens "Seeblick" sind dies die betroffenen Schutzgutinhalte und die damit verbundenen Überwachungsmaßnahmen für:

#### Schutzgut Wasser in Verbindung mit Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die mit Neubauten sich verbindenden umfangreiche Aufgrabungen zur Erstellung der Fundamente und Anschlüsse könnte es bei zeitweiser Absenkung des Grundwasserspiegels zu einer Beeinträchtigung der Großbäume an der Promenade und am Rand des Bereichs mit dem Marineehrenmal kommen.

Die Gemeinde wird als Maßnahme über die nachfolgende B-Planung und insbesondere die hierauf aufbauende Erschließungsplanung die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung den Baumbestand gefährdender, kurz- oder langfristiger Grundwasserspiegelabsenkungen gegenüber dem Bauträger veranlassen und im Rahmen ihrer Mitwirkung bei Terminen der Baubesprechungen den Vollzug kontrollieren. Sollten dennoch in den Folgejahren der Bebauung Bäume im Umfeld des B-Plans und insbesondere an der Promenade deutliche Schadensmerkmale aufweisen, so werden entsprechende Maßnahmen bis zu ggf. einer Neupflanzung vorgenommen

#### Schutzgut Landschaftsbild in Verbindung mit Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den insgesamt umfangreichen Gebäudekomplex des Hotels mit Wohngebäuden kommt es zu einer weit reichenden Überformung und Neugestaltung des Ortsbildes im Bereich des Vorhabens und angrenzend. Insbesondere betroffen ist hierbei die visuelle Erscheinung von der geplanten Gebäudekante entlang des Ufers der Förde. Dies hat auch Auswirkungen auf den zum Plangebiet angrenzenden Bereich mit dem denkmalgeschützten Marineehrenmal.

Die Gemeinde wird als Maßnahme die geplante Architektur einer eingehenden Überprüfung unterziehen und sich hierzu beratender Architekten aus Heikendorf bedienen.

#### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die geplante Veränderung des Verkehrsflusses durch Reduzierung des bestehenden provisorischen Großparkplatzes in Verbindung mit einer Benutzung durch neue Anwohner und Hotelgäste können zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für Anwohner u.a. durch Lärmemissionen und ein Zuparken der angrenzenden Straßen und Wege führen.

Die Gemeinde wird als Maßnahme die beschriebenen Veränderungen im Rahmen eines den weiteren Umgebungsbereich umfassenden und kurzfristig erarbeiteten Verkehrskonzeptes einbeziehen und darauf aufbauend entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen sowie auch eine Schaffung neuer Parkplätze in Wassernähe vorsehen.

#### 8.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das geplante Vorhaben des Hotels und der Wohnbebauung bildet eine im Verhältnis zur umgebenden Bebauung hinsichtlich Gebäudehöhe, -größe und Flächenbeanspruchung beträchtliche Ergänzung. Mit Bedacht ist auch die Nachbarschaft zum Ensemble des U-Boot-Ehrenmals zu bewerten sowie die besondere Randlege am Ufer der Kieler Förde.

Auf der Fläche des Plangebietes werden keine besonderen Vorkommen von Pflanzen und Tieren oder Lebensgemeinschaften beeinträchtigt oder beseitigt.

Neben der erforderlichen Flächenversiegelung bildet auch die Beseitigung des Großbaumbestandes und die Reduzierung und Umstrukturierung der bisherigen, als Parkplatz genutzten Freifläche eine beträchtliche Veränderung der bisherigen Situation. Der erforderliche Ausgleich kann anteilig durch Flächenrecycling bzw. Abriss bestehender Gebäude und Versiegelung im Plangebiet und darüber hinaus extern auf einer Fläche in der Gemeinde Mönkeberg erbracht werden.

Allerdings ist die Fläche des Plangebietes bisher durch teilweise provisorisch wirkende Nutzungsstrukturen und unzulängliche Gestaltung des großen Parkplatzes einschließlich umfangreicher Teil- und Vollversiegelungen beträchtlich vorbelastet. Hier kann eine Verbesserung erreicht werden.

Der anteilige Verlust des öffentlich nutzbaren Parkplatzes bildet allerdings in der Sommersaison eine Einschränkung für Besucher des Strandes und des Ehrenmals. Dafür verteilt sich das Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem Hotel und der Wohnanlage stärker ganzjährig.

#### 8.10 Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung

Im Rahmen der durch die Gemeinde Heikendorf vorgenommenen Abwägung unterschiedlicher Belange wird Bedenken hinsichtlich einer nachteiligen Veränderung hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes dahingehend gefolgt, dass die Massivität der Bebauung in der hier vorliegenden Variante gegenüber früheren Ansätzen eingeschränkt wurde. Gleichzeitig wurde die Durchgrünung deutlich gesteigert. Somit wird in der Abwägung verschiedener Belange auch eine vertretbare Gebäudewirkung für den Bereich mit dem Marineehrenmal gesehen, zumal das Ehrenmal zusätzlich durch einen Großbaumbestand eingefasst ist.

Die Reduzierung der bisher verfügbaren öffentlich nutzbaren Parkplätze wird gegenüber der Erlangung des lange angestrebten Hotels und der überfälligen gestalterischen Neuordnung dieses wichtigen Strandabschnittes als akzeptabel erachtet.

Für die Realisierung des lange angestrebten Hotels sieht die Gemeinde in ihrer Abwägung auch eine Vertretbarkeit der anteilig in Zweiter Reihe auf der Fläche geplanten Wohnbebauung, da diese der Refinanzierung des Hotels für den Vorhabenträger dient. Allerdings wird auf eine im Schwerpunkt touristische Nutzung in erster Reihe der Fördekante hier besonderer Wert gelegt.

Auch die Einschränkung der bisher weitreichend möglichen öffentlichen Begehbarkeit - mit Ausnahme der beiden durch Wohngebäude und Gärten genutzten Privatgrundstücke - wird gegenüber den Vorteilen für hinnehmbar erachtet.

Heikendorf, den ..... 04 APR 2007



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER GEMEINDE HEIKENDORF GEMÄß § 10 Abs. 4 BauGB

---

### 1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

#### 1.1. Ziel der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um die Flächen eines öffentlichen Parkplatzes. Im nördlichen, dem Strand zugewandten Bereich ist das Gebiet mit einem Einfamilienhaus, einem Ferienhaus sowie mit der Strandversorgung dienenden Behelfsgebäuden bebaut.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit Restaurantbetrieb einschließlich einer Erweiterungsfläche im strandzugewandten Bereich des Plangebietes sowie von zwei Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich geschaffen.

Im nordöstlichen Bereich wird zudem eine künftige touristische Nutzung und im südöstlichen Bereich eine Parkplatznutzung bauleitplanerisch vorbereitet.

#### 1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde bereits am 24.02.2002 von der Gemeindevertretung gefasst. Seinerzeit war die Gemeinde auf Antrag eines Investors, der ebenfalls ein Hotel mit Restaurant sowie Appartements plante, in die konkrete Bauleitplanung eingestiegen. Zu dieser Planung wurde auch bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der wichtigsten Behörden durchgeführt. Nach dem Rückzug des Investors aus dem Projekt ruhte das Verfahren.

Ende 2004 lud die Gemeinde ausgewählte Investoren dazu ein, ihre nach den Vorgaben der Gemeinde ausformulierten Vorstellungen für eine Planung auf dem „Seeblickgrundstück“ vorzulegen. Aus diesem Verfahren ging Anfang 2005 ein Konzept hervor, das in der Folge die Grundlage der weiteren Bauleitplanung bildete. Am 27.04.2005 wurde daher der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt und der erforderlich gewordene Wechsel des Vorhabenträgers beschlossen.

Zum Konzept wurde am 07.02.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 22.06.2005 und 26.10.2005 fanden weitere Beteiligungen der Öffentlichkeit zu geänderten Verfahrensständen statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand am 22.02.2005 im Rahmen einer Anhörung statt.

Der Entwurf des VB-Planes Nr. 48 mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB drei Mal öffentlich ausgelegen, da zu den einzelnen Entwurfsstadien Anregungen von Seiten der Behörden und der Bürger vorgetragen wurden, die zu Änderungen der Planung führten. Die entsprechenden Entwurfsbeschlüsse durch die Gemeindevertretung erfolgten am 20.06.2005, 14.11.2005 und 07.06.2006.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2005, 13.13.2005 und 11.07.2006 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.10.2006 abschließend über die eingegangenen Anregungen zum VB-Plan Nr. 48 beraten und beschlossen. In gleicher Sitzung hat sie den Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung zum VB-Plan gebilligt. Vor der Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss wurde ebenfalls der Durchführungsvertrag zum VB-Plan beschlossen.

Parallel zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 48 wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1. Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine landschaftsplanerische Bilanzierung als grünordnerischer Fachbeitrag durchgeführt.

Auf die Erarbeitung eines gesonderten Gutachtens zur Lärmsituation wurde verzichtet, da es sich um eine Bestandssituation mit einer erheblichen Vorbelastung durch den öffentlichen Parkplatz handelt und die Beurteilung von potentiellen Lärmemissionen durch Abschätzung und die Anwendung von Erfahrungswerten erfolgen konnte.

Die sich aus der Planung ergebenden Abweichungen vom Landschaftsplan wurden bereits auf der Ebene der F-Planung begründet. Im Übrigen wurden die Aussagen des Landschaftsplanes in die Planung einbezogen.

### 2.2. Berücksichtigung

Auf Grund der Vornutzungen und der damit verbundenen erheblichen Vorbelastungen im Plangebiet sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft von untergeordneter Bedeutung. Die Auswirkungen auf den Menschen bezüglich der Lebensbedingungen der Anwohner und insbesondere der künftigen Nutzbarkeit für Erholungssuchende ist hier als bedeutender anzusehen.

Durch die Planung fallen strandnahe Parkplätze fort, die die Erreichbarkeit des Strandes und der strandnahen Einrichtungen für Erholungssuchende zunächst einschränkt. Hier wird seitens der Gemeinde auf den bereits seit langem für diesen Zweck vorgesehenen Parkplatz „Am Heidberg“ als Ersatzfläche verwiesen. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde weiterhin Bestrebungen andernorts in relativer Strandnähe weiteren Parkraum verfügbar zu machen.

Weitergehende Maßnahmen bzw. Regelungen auch zum Lärmschutz wurden nicht getroffen, da die geplanten Nutzungen zueinander und zu bereits bestehenden Nutzungen als verträglich angesehen werden. Beeinträchtigungen, die von Einrichtungen und Anlagen der Hotel- und Gaststättennutzung bzw. anderer touristischer Nutzungen ausgehen könnten, sind nicht zu erwarten. Bezüglich des entstehenden Verkehrslärmes ist durch die Planung insgesamt eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Die im Umweltbericht und in der landschaftsplanerischen Bilanzierung empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung von Eingriffen wurden soweit erforderlich und möglich als Festsetzung in den VB-Plan übernommen oder im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt.

Die auf Grund der Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes zu beachtenden Belange bezüglich des 100,0 m tiefen Abstandes zur Küstenlinie der Kieler Förde haben in der Planung ebenso Berücksichtigung gefunden, wie der erforderliche Abstand zu angrenzenden Waldflächen auf Grund des Landeswaldgesetzes.

Weitere relevante Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der ersten öffentlichen Auslegung der Planung wurden von Seiten der Bürger eine Reihe von Anregungen vorgetragen. Ein Teil dieser Anregungen wurde aufgenommen und führte zu Änderungen der Planung.

Dies waren insbesondere die Anregungen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine zu massive Bebauung, die hohe Verdichtung und Ausnutzung des Grundstückes sowie die damit verbundenen Ausnahmen von den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Hier erfolgte eine deutliche Reduzierung der Höhe und des Umfangs der Bebauung.

Des Weiteren wurde angeregt, den hohen Anteil der Wohnbebauung zu reduzieren bzw. zugunsten einer ausschließlichen Hotel- und Gastronomienutzung auf eine Wohnbebauung völlig zu verzichten. Diesem Anliegen wurde durch eine Reduzierung der anteiligen Fläche für eine Wohnbebauung und der Wohneinheiten von 30 auf 10 Wohneinheiten Rechnung getragen.

Der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park auf dem vorhandenen Einfamilienhausgrundstück wurde widersprochen und angeregt dieses als Erweiterungsfläche für das Hotel mit in die Planung aufzunehmen. Nach einem planerischen Zwischenstand, der eine Wohnnutzung auf der Fläche vorsah, wurde der Anregung dadurch gefolgt, dass die Fläche künftig ausschließlich einer touristischen Nutzung vorbehalten ist und die unmittelbar benachbarte Fläche für eine Hotelerweiterung bereitgestellt wird.

Im Rahmen der verkehrlichen Planung wurde das Fehlen eines Verkehrskonzeptes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Anlieger und der Strandbesucher ebenso wie der Fortfall des größten Teiles der öffentlichen Strandparkplätze bemängelt. Eine geordnete Verkehrslenkung wurde angeregt. Die Ausweisung eines Busparkplatzes im Knüll wurde als unzumutbar erachtet, worauf hin in der weiteren Planung auf dessen Ausweisung verzichtet wurde. Ebenso wurde die Anzahl der öffentlichen Parkplätze erhöht. Bezüglich der verkehrlichen Abläufe wurde an dem Verkehrskonzept der Planung festgehalten, da dies nach Auffassung der Gemeinde die verkehrlichen Abläufe optimal löst und zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation führen wird.

Die weiteren vorgebrachten Anregungen führten inhaltlich zu keinen Planänderungen, da die Gemeinde die benannten Belange als bereits berücksichtigt erachtete bzw. aus den in der Begründung benannten Gründen an der bestehenden Planung festhielt. Diese Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Beachtung der Belange des Denkmalschutzes, eine fehlende Alternativenprüfung bei der Standortwahl, mögliche erhöhte Umweltbelastungen durch das Vorhaben, einer nicht ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die vorgesehenen Nutzungen und möglichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Des Weiteren wurde der Bedarf für ein Hotel am gewählten Standort grundsätzlich bezweifelt sowie das Fehlen einer Marktanalyse, die den wirtschaftlichen Betrieb belegen sollte, kritisiert. Zudem wurden Befürchtungen geäußert, dass das Hotel, wenn es nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte, in eine Wohnnutzung umgewandelt wird.

Der Verzicht auf eine Bebauung innerhalb des 100, 0 m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens wurde angeregt.

Im Rahmen der erneuten, zweiten öffentlichen Auslegung wurde insbesondere weiterhin die Wohnbebauung entlang des Strandes kritisiert und eine ausschließlich touristische Nutzung angeregt, die auch eine mögliche spätere Erweiterung des Hotels berücksichtigen sollte. Dieser Anregung ist die Gemeinde in der anschließenden Änderung der Planung gefolgt.

Weitere neue Anregungen, die jedoch abgewiesen wurden, waren insbesondere der Verzicht auf die Ausweisung einer Erweiterungsmöglichkeit für die Strandkioske, durch die ein Verlust an Strandfläche befürchtet wurde sowie der Erhalt einer durch die Bebauung fallenden Eschenreihe. Im Übrigen wurden die bereits benannten Anregungen zur ersten öffentlichen Auslegung weitestgehend wiederholt.

Die Anregungen zur dritten öffentlichen Auslegung, deren Planinhalt unverändert als Satzung beschlossen wurde, wiederholten größtenteils Inhalte, die bereits im Rahmen der beiden vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen geäußert worden waren. Dies erfolgte teilweise detaillierter und um einzelne, z.B. gestalterische Aspekte erweitert.

### 3.2. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und der parallel zur ersten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen.

Der Kreis Plön regte an öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen bzw. Ersatz für fortfallende Parkplätze zu schaffen, die Verkehrslärmbelastung und Verkehrsführung im Gebiet zu berücksichtigen, die Verträglichkeit der Hotel- und Wohnnutzungen zueinander zu prüfen, Gebäude nicht unmittelbar am Uferweg zu planen, das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück am Uferweg mit in die Planung einzubeziehen und einen Workshop mit ortsansässigen Architekten zur Gestaltung der Gebäude durchzuführen.

Zusätzlich wurden Hinweise zur Berücksichtigung des 100,0 m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz, zum Umfang und Inhalt des Umweltberichtes, zur Beachtung denkmalpflegerischer Belange bezüglich des Umgebungsschutzes des U-Boot-Ehrenmales, zur geplanten Ausgleichsmaßnahme und deren Absicherung, zum Verfahren allgemein und zur weitergehenden Begründung einzelner Festsetzungen sowie zur Notwendigkeit der Begründung der geplanten Abweichungen vom Landschaftsplan der Gemeinde.

Den genannten Anregungen ist die Gemeinde durch die Planung weitestgehend gefolgt. Die Hinweise wurden beachtet.

Abschließend regte der Kreis die Entwicklung eines Leitgedankens und die Prüfung anderer Entwicklungsideen an. Das Innenministerium -Abteilung Landesplanung- verwies ebenfalls auf das Erfordernis konzeptionelle Überlegungen zum gesamten Küstenbereich in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden anzustellen. Hierzu wurde und wird auf die derzeit laufenden Abstimmungen der Gemeinde verwiesen.

Das Amt für ländliche Räume verwies auf die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie die Regelungen zum 100,0 m tiefen Bauverbotsstreifen entlang der Förde gemäß Landeswassergesetz. Das Forstamt Eutin verwies auf die Einhaltung des auf 20,0 m reduzierten Waldschutzstreifens. Diese Belange wurden bei der Planung beachtet.

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) kritisierte die Massivität der Bebauung sowie die mögliche Entstehung von Problemen durch den Fortfall öffentlicher Parkplätze und fehlende Ausweichparkplätze. Diesen Anregungen wurde durch die folgende Umplanung, die eine Reduzierung der Baumasse und die Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze vorsah weitestgehend entsprochen.

Zur erneuten, zweiten öffentlichen Auslegung der Planung wurden vom Kreis Plön und vom Innenministerium -Abteilung Landesplanung- angeregt, auf eine Wohnbebauung entlang des Strandes zugunsten einer touristischen Nutzung zu verzichten. Dieser Anregung ist die Gemeinde mit der erneuten Überarbeitung der Planung gefolgt. Im Übrigen wurden keine neuen relevanten Anregungen von Seiten der Behörden vorgetragen bzw. es wurde erneut auf bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachte Aspekte der Planung eingegangen.

Zur dritten öffentlichen Auslegung der Planung hat das Staatliche Umweltamt Kiel auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 30,0 m zwischen gewerblich genutzten Stellplätzen des Gaststättengewerbes und angrenzender Wohnbebauung hingewiesen. Der Abstand wird durch die beim Zuschlagen von Türen entstehenden Spitzenpegel erforderlich. Dieser Abstand wird zur bestehenden Wohnbebauung durch Zuordnung der Stellplätze im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung eingehalten. Die sich ergebenden geringfügigen Unterschreitungen zur neu geplanten Wohnbebauung und die damit verbunden Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels werden als geringfügig und verträglich erachtet.

Im Übrigen wurden auch zur dritten öffentlichen Auslegung keine neuen relevanten Anregungen von Seiten der Behörden vorgetragen bzw. es wurde erneut auf bereits im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung vorgebrachte Aspekte der Planung eingegangen.

#### 4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel eines Hotelneubaus verfolgt die Gemeinde seit dem Ende der Siebziger Jahre. Seinerzeit wurde die Nutzung des am Uferweg befindlichen alten Hotels „Seeblick“ aufgegeben und das Gebäude in der Folgezeit abgerissen. Dieser Umstand und die Lagegunst des Grundstückes an der Kieler Förde begründen die Richtungsentscheidung der Gemeinde für einen Hotelneubau.

Seither hat die Gemeinde eine ganze Reihe von unterschiedlichen Konzepten verschiedener Vorhabenträger, die alle die Errichtung eines Hotels mit teilweise unterschiedlichen Planungszielen und Gestaltungsvarianten zum Inhalt hatten, geprüft und diskutiert. Eine Umsetzung scheiterte bisher stets auf Grund wirtschaftlicher Gegebenheiten, einer vom Vorhabenträger vorgesehenen zu massiven Ausnutzung des Grundstückes oder fehlender Betreiber einer Hoteleinrichtung.

Auf Grund der Schwierigkeiten der Verwertung der Grundstücke für eine Hotelnutzung wurden zwischenzeitlich auch andere, von einem Hotelneubau abweichende Planungen angedacht und geprüft, aber nicht weiter verfolgt. Einzelne Teilbereiche wurden jedoch anderen vorübergehenden Nutzungen, wie der Nahversorgung des Strandbereiches, der Parkplatznutzung im südlichen Bereich oder der Wohnnutzung im nordwestlichen Bereich zugeführt. Die Fläche weist zurzeit eine unbefriedigende Nutzung und Gestaltung auf.

Die jetzt vorliegende Planung ist aus einem Investorenwettbewerb hervorgegangen bei dem unterschiedliche, auch von einer reinen Hotelnutzung abweichende alternative Konzepte erarbeitet und diskutiert wurden.

Da sich innerhalb von annähernd 30 Jahren intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde und verschiedener Vorhabenträger kein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Konzept für eine reine Hotelnutzung bzw. Kureinrichtung auf dem Seeblickgrundstück entwickeln ließ, weicht die Gemeinde nunmehr von ihrem ursprünglichen Planungsziel ab und beabsichtigt, eine Mischnutzung von Hotel- und Gastronomienutzung und weiteren touristischen Nutzungen sowie einer Wohnnutzung zu verwirklichen.

In Rückschau auf den langen Prozess der Entwicklung des Grundstückes verbunden mit der Diskussion unterschiedlicher Planungsvarianten sowie nach Prüfung und Abwägung der einzelnen Aspekte der nun vorliegenden und im Planungsprozess mehrfach überprüften und überarbeiteten Planung hat die Gemeinde den vorliegenden Plan als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Kiel, den 10.04.2007

**JÄNICKE + BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9A, 24105 KIEL  
TEL. 04 31 / 570919-0, FAX. 570919-9  
E – M a i l: [Info@jaenickeundblank.de](mailto:Info@jaenickeundblank.de)