

# BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80  
(VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)

DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET

„ÜBERPLANUNG DES GRUNDSTÜCKES HAFENSTRASSE 1“



Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: info@gb-afs.de  
Internet: www.gb-afs.de

**ALSE GmbH**  
Dorfplatz 3, 24238 Selent  
Tel. 04384-59740 / Fax 04384-367  
eMail: ALSEGmbH@t-online.de  
Internet: www.alse.de

## INHALTSÜBERSICHT

---

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
2.1. Rechtsgrundlagen .....	4
2.2. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung .....	4
2.3. Verfahren .....	4
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
3.1. Lage des Plangebietes .....	5
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	7
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2. Flächennutzungsplan .....	8
4.3. Landschaftsplan .....	8
4.4. Bebauungsplanung .....	9
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen .....	10
5. Planung .....	10
5.1. Vorhabenplanung / Vorhabenbeschreibung .....	10
5.2. Betreiberkonzept .....	12
5.3. Ziele der Planung .....	13
5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	14
5.5. Alternativenprüfung .....	14
6. Planinhalte und Festsetzungen .....	14
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
6.2. Grünordnerische Festsetzungen .....	15
6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	16
6.4. Örtliche Bauvorschriften .....	16
7. Umweltplanung .....	17
7.1. Eingriffsregelung .....	17
7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	17
8. Immissionsschutz .....	18
9. Erschliessung .....	19
9.1. Verkehrserschließung .....	19
9.2. Technische Infrastruktur .....	19
10. Sonstige Massnahmen und Hinweise .....	20
11. Durchführungsvertrag .....	22
12. Kosten .....	22
13. Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	22

- Anlagen:**
1. Bestandskarte Biotoptypen (ALSE GmbH, Selent), Stand: 17.10.2017
  2. Artenschutzbericht (ALSE GmbH, Selent), Stand: 25.09.2018 mit Ergänzung vom 25.06.2019
  3. Lärmtechnische Stellungnahme (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster), Stand: 25.06.2018
  4. Betreiberkonzept (Reinhard Dierkes, GST Service, Stand: 21.02.2019)
  5. Pläne zum Vorhaben
    - Lage- und Funktionenplan M. 1 : 200,
    - Lage- und Funktionenplan M. 1 : 500,
    - Ansichten M. 1 : 200,
    - Grundriss Erdgeschoss M. 1 : 100(G+H Projekt GmbH, Stand 21.02.2019)

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

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich gemäß des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein von 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Bereits im Rahmen eines durch die Gemeinde beauftragten Tourismuskonzeptes, hat die Gemeinde Zielvorstellungen für die touristische Entwicklung formuliert und ist bestrebt, diese umzusetzen und damit die touristische Infrastruktur zu verbessern und zu stärken. Auch für den Bereich der vorliegenden Planung wurde eine touristische Nutzung vorgesehen.

Die Bestandssituation, mit einer leerstehenden, ehemals gastronomisch genutzten Immobilie („Haus am Meer“) in dieser exponierten Lage, wird als unbefriedigend bewertet.

Der Vorhabenträger ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einer veränderten baulichen Nutzung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Unterbringung von insgesamt 15 Ferienwohnungen sowie eines Gastronomiebetriebes zur Versorgung der Strandbesucher.

Die Gemeinde steht der Planung positiv gegenüber, da diese die gemeindlichen Ziele unterstützt, die Uferzone touristisch aufzuwerten und städtebauliche Missstände zu beheben.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 (VB-Plan) der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden VB-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

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

Die Planzeichnung und die Begründung werden im weiteren Verfahren mit dem Zusatz „Vorhaben- und Erschließungsplan“ versehen.

Das Betreiberkonzept wurde konkretisiert und in der Begründung die in den Durchführungsvertrag aufzunehmenden Regelungsinhalte erläutert.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ergänzt und die wesentlichen Aussagen sowie ein Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in die Begründung und die textlichen Hinweise aufgenommen.

Die Ziffer 6.1 der nachrichtlichen Übernahmen wurde hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beteiligung des WSA Lübeck an Baugenehmigungsverfahren ergänzt.

### **2.3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 80 wurde am 17.05.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Erörterungstermins am 15.11.2017. Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.03.2018 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Heikendorf hat am 02.07.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der VB-Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde zur geänderten Planung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2019 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 11.09.2019 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 80 gefasst und die Begründung gebilligt.

### **3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

#### **3.1. Lage des Plangebietes**

Die Gemeinde Heikendorf liegt ca. 10 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel, am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet des VB-Planes Nr. 80 befindet sich direkt am Ufer der Förde westlich des zentralen Bereiches der Gemeinde. Der Ortsmittelpunkt, in dem sich neben den wichtigsten Einkaufseinrichtungen auch die Verwaltung der Gemeinde (Amt Schrevenborn) sowie die allgemeinbildenden Schulen befinden, ist über die Hafenstraße in etwa 400 m zu erreichen. Der nördlich gelegenen Stinnespark, sowie die bereits 1927 an dieser Stelle errichtete und heute immer noch genutzte Seebadeanstalt sind über die Straße Solten Wiesch in ca. 200 m erreichbar. Im direkten nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Tennisplätze des Heikendorfer Tennisclubs.



**Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes (Luftbild: Google Maps)**

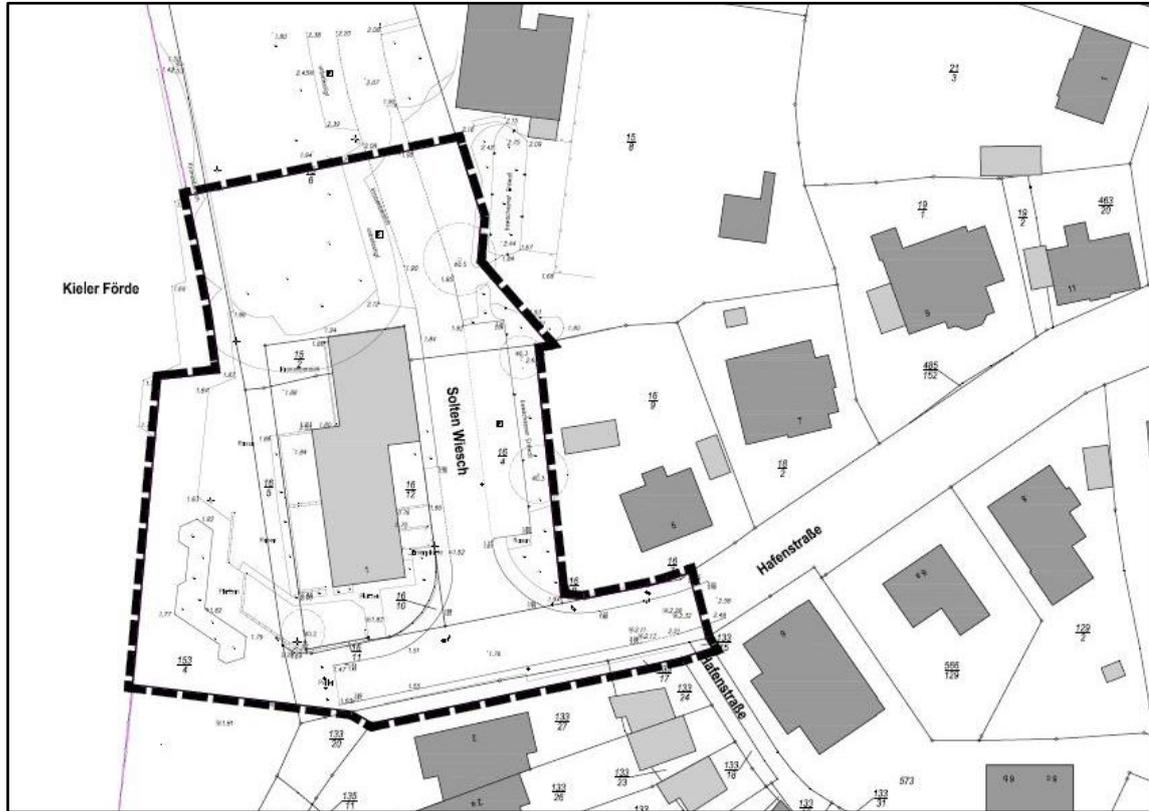
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hafenstraße 1 (Flurstück 16/12, Flur 5, Gemarkung Altheikendorf) sowie Flächen angrenzender Grundstücke, darunter die nördlich gelegene Grünfläche, die Promenade und die Verkehrsflächen Solten Wiesch und Hafenstraße.

Der Geltungsbereich des VB-Planes umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch eine Grünfläche mit Laubholzbestand,
- im Osten durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Solten Wiesch,

- im Süden durch die südliche Grenze des Verkehrsweges Hafenstraße sowie Wohnbebauung und
- im Westen durch den westlichen Abschluss der Promenade (Fördewanderweg) zur Kieler Förde.

Die für das Vorhaben benötigte Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Des Weiteren wird ein kleiner Teil der nördlichen bewachsenen Grünfläche durch die Gemeinde an den Vorhabenträger veräußert. Die weiteren Teile der Grünfläche sowie die Promenadenfläche und die Straßenverkehrsflächen im Plangeltungsbereich verbleiben im Gemeinbesitz.



**Abgrenzung des Plangebietes**

Die genannten Flächen im Gemeindebesitz werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, auch wenn sie sich außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen sind bzw. mit ihr in Zusammenhang stehen.

**3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich derzeit eine leer stehende Gewerbeimmobilie mit Außenanlagen. Bei dem westlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um die Flächen der unmittelbar an der Kieler Förde liegenden Promenade, auf welcher der Fördewanderweg nach Laboe im Norden und Mönkeberg im Süden verläuft. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Straße Solten Wiesch mit beidseitig senkrecht angeordneten Parkplätzen, im südlichen Bereich die Hafenstraße.



**Blick von Südwesten auf das Plangebiet**



**Luftbild (Quelle: Bing Maps)**

An beide Verkehrsflächen schließt Wohnbebauung an. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Laubholzbestand welche sich in Richtung Norden fortsetzt.



Blick von Westen auf das Plangebiet

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

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

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön) aus dem Jahr 2001. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden.

Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll. Dem LEP sind für die Gemeinde Heikendorf die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich im Ordnungsraum Kiel. Die Gemeinde wird außerdem als Stadtrandkern I. Ordnung dem Nahbereich des Oberzentrums Kiel zugeordnet. Im Ordnungsraum Kiel soll sich die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung auf die Siedlungsachsen konzentrieren. Dabei sind nach Aussage des LEP Stadtrandkerne mit einzubeziehen.

Zentralörtliche Einrichtungen und Einrichtungen mit Versorgungsfunktion sollen innerhalb der Gemeinde räumlich konzentriert sein.

Im LEP ist der Planbereich als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Demnach eignen sich die Küstenregion und insbesondere das Plangebiet für Maßnahmen zur Neugestaltung und Verbesserung des touristischen Potentials.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) werden für die Gemeinde Heikendorf die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich der Stadt Kiel. Die Stadtrandkerne stellen einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. Sie sollen durch eine vorrausschauende Angebotsplanung, der zukünftigen Entwicklung durch das Bereitstellen von Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie entsprechenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. (REP III, Ziffer 6.1, Z 2, S.35)

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde.

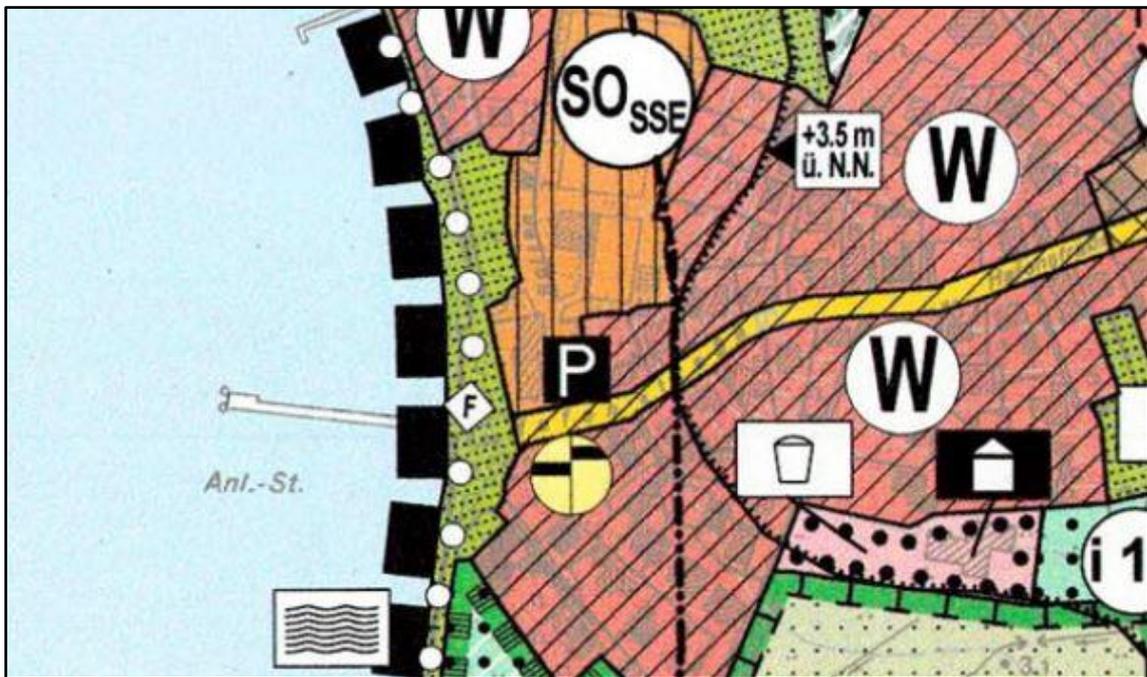
Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen.

Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2015 in Kraft getreten ist, stellt den größten Teil des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Touristische Nutzung – Sport, Spiel, Erholung dar. Die Promenade wird als Grünfläche gekennzeichnet, auf welchem der Fördewanderweg verläuft. Zudem findet sich die Darstellung „Ruhender Verkehr“ im Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung.

Das gesamte Plangebiet befindet sich laut F-Plan innerhalb eines 100 m breiten Gewässerschutzstreifens sowie in einem hochwassergefährdeten Bereich, unterhalb einer Geländehöhe von 3,5 m über NHN, entlang der Kieler Förde.



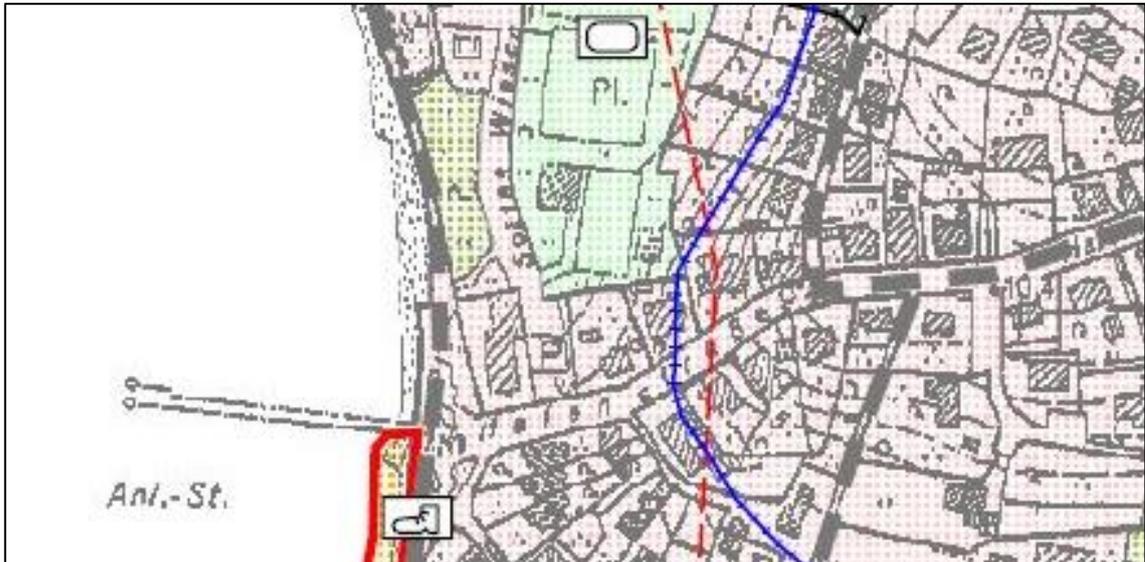
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf (2015)

Da die vorliegende Planung die Entwicklung eines touristischen Angebotes mit Ferienwohnungen sowie einer Gastronomie verfolgt, wird davon ausgegangen, dass die Planung den derzeitigen Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht und sich aus diesem entwickelt. Eine Änderung des F-Planes wird daher nicht erforderlich.

#### 4.3. Landschaftsplan

Die Planungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf von 2013 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Weiter wird im Landschaftsplan der Fördewanderweg und im nördlichen Anschluss an das Plangebiet eine Grünfläche gekennzeichnet. Ebenso dargestellt sind der Gewässerschutzstreifen sowie der hochwassergefährdete Bereich, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet.



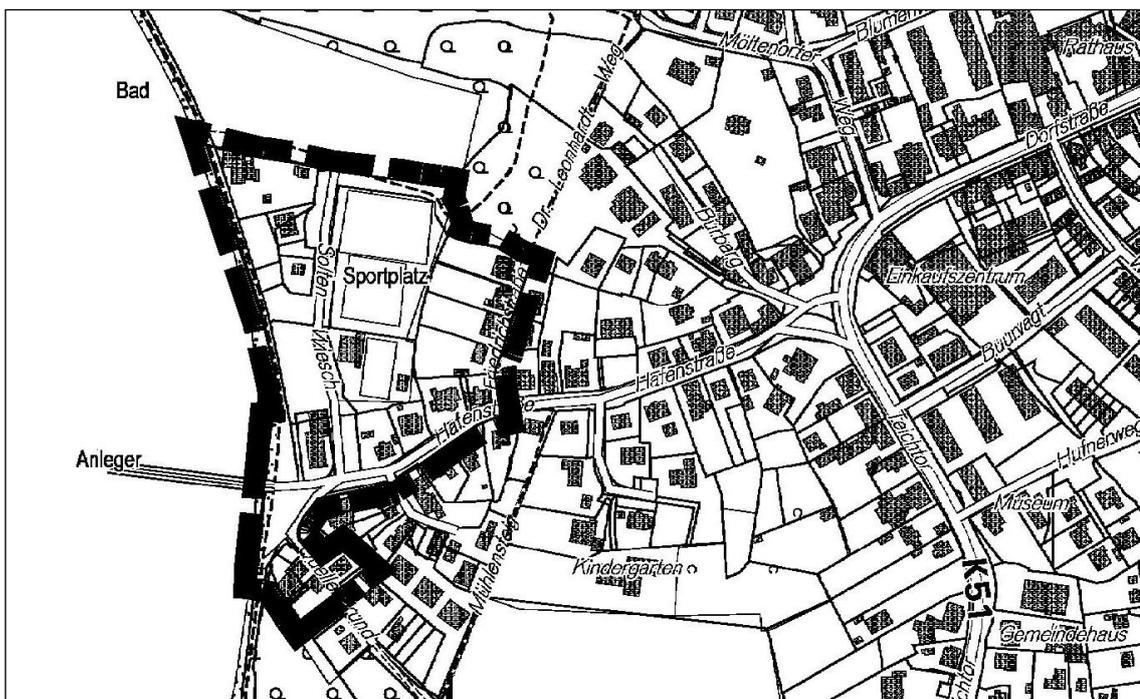
Auszug aus der Planungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf (2013)

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Bebauungspläne für das Plangebiet selbst existieren nicht. Mit dem B-Plan Nr. 52 wurde jedoch in den Jahren 2007 bis 2012 daran gearbeitet, den Bereich um Sportplatz und „Haus am Meer“ zu überplanen und so einer positiven Entwicklung zuzuführen. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Der Vorentwurf sah seinerzeit für den Bereich der vorliegenden Planung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel / Gastronomie“ vor. In der Planung wurden des Weiteren eine max. Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> und eine gestaffelte Gebäudehöhe bis maximal 14.50 m angedacht.



Für den B-Plan Nr. 52 vorgesehener Geltungsbereich

Für den Bereich zwischen Sportfläche, Stinnespark und Förde nördlich der bewachsenen, an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzenden Grünfläche wurde mit der 12. Änderung des B-Planes Nr. 6 eine wohnbauliche Nutzung festgesetzt.

Weitere für das Vorhaben relevante B-Pläne in der Umgebung bestehen nicht.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

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

Bei näherer Betrachtung bestätigen sich die sehr guten natürlichen Voraussetzungen (Ostseeküste, Sonnenseite der Kieler Förde, Badestrände) einerseits und die verbesserungsbedürftige Nutzung dieser Qualitäten andererseits. So werden der nicht ansprechende Zustand des Promenadenbereiches und der Seebrücke am „Haus am Meer“ und die Leerstände am Wasser ausdrücklich bemängelt. Das Konzept führt schließlich zu folgenden Handlungsempfehlungen:

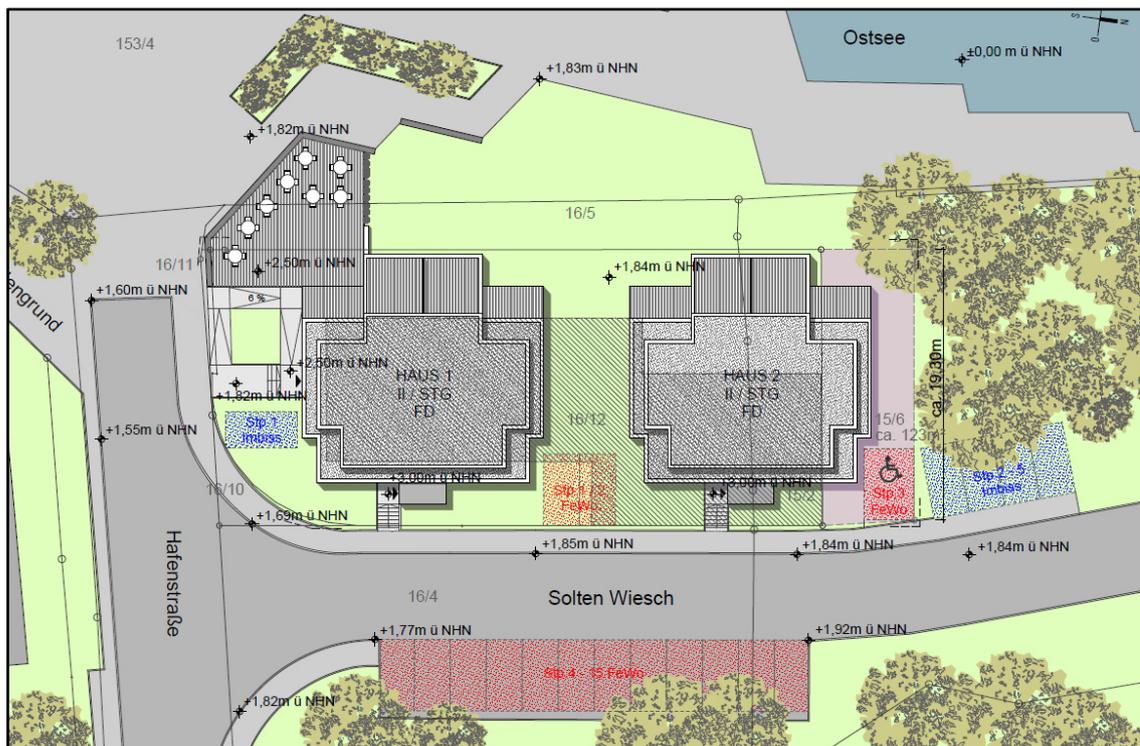
- Errichtung eines Appartementhotels inkl. Café auf der Fläche Haus am Meer und südlicher Tennisplatz
- Prüfung der zukünftigen Nutzung der Seebrücke am Haus am Meer als Erlebnisseebrücke mit Gastronomie

Das durch den B-Plan vorbereitete Vorhaben entspricht somit leicht abgewandelt weiterhin der Zielsetzung des Tourismuskonzeptes.

### 5. PLANUNG

#### 5.1. Vorhabenplanung / Vorhabenbeschreibung

Der Lage- und Funktionenplan zum Hochbauvorhaben, welcher die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan bildet, sowie der Ansichtplan und der Grundriss des Erdgeschosses stellen die Lage der geplanten Gebäude, den Umfang der Bebauung, die verkehrliche Erschließung sowie die wesentlichen weiteren Aussagen zur Planung dar. Die genannten Pläne sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.



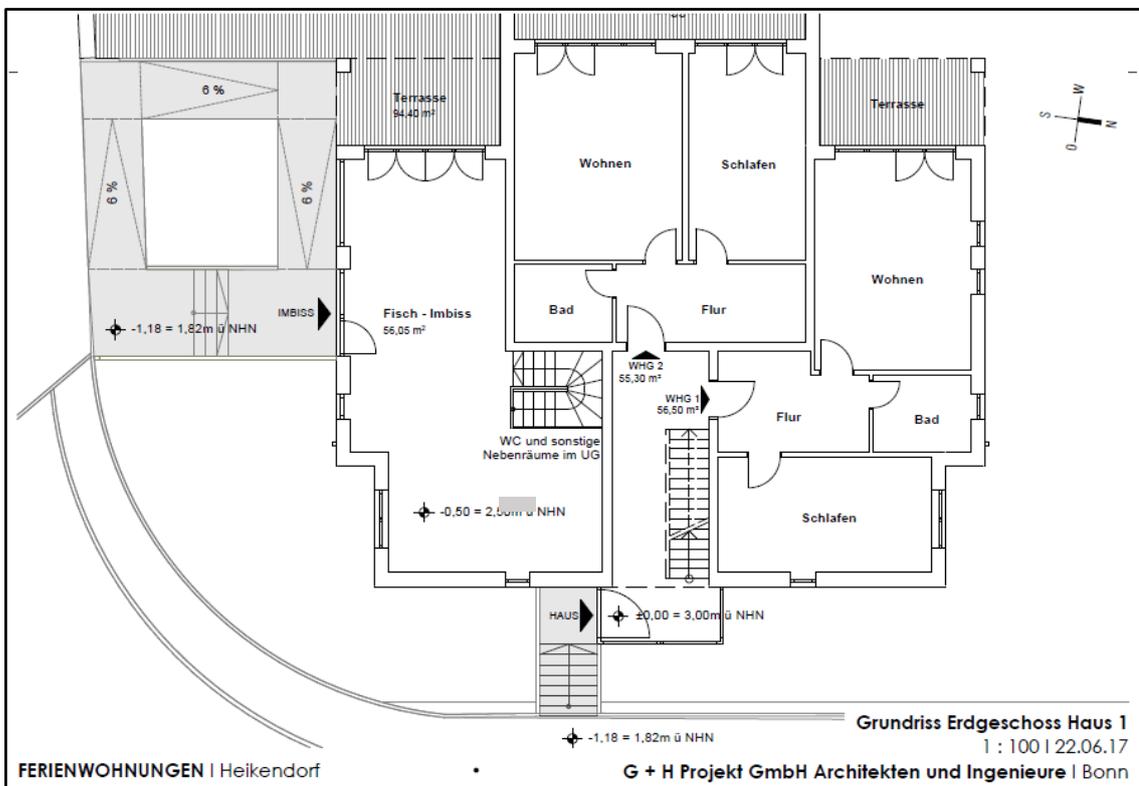
Lageplan (G+H Projekt GmbH, Bonn)

Die zwei vorgesehenen Gebäude sollen Platz für 15 Ferienwohnungen als 2-Zimmerwohnungen sowie für eine Gastronomie mit ca. 50 Sitzplätzen inklusive Außenterrasse bieten. Der Architektorentwurf sieht zwei Einzelbaukörper mit jeweils zwei Voll- und einem, von der Wasserseite zurückgesetzten Staffelgeschoss vor.



Ansichten des Architekturentwurfes (G+H Projekt GmbH, Bonn)

Insgesamt soll die Gebäudehöhe bei maximal 13,50 m über NHN liegen, was in etwa einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 10,0 m entspricht, bezogen auf den Erdgeschossfertigfußboden. Es sind Flachdächer sowie eine helle Putzfassade vorgesehen.



Grundriss Erdgeschoss (G+H Projekt GmbH, Bonn)

Die bauliche Nutzung wird geringfügig nach Norden sowie um ca. 2,0 m nach Süden ausgedehnt. Mit einer Grundfläche der Bebauung und der Terrasse von ca. 490 m<sup>2</sup> bleibt der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestandsgebäude jedoch in etwa gleich.

Die Erschließung soll mit einer Zufahrt über die Hafenstraße erfolgen. Die den beiden Nutzungen zugeordneten Stellplätze - für die Ferienwohnungen 15, für den Imbiss 5 Stellplätze - sind weit überwiegend entlang der Straße Solten Wiesch vorgesehen.



Perspektive (G+H Projekt GmbH, Bonn)

Im Zuge der Errichtung der Gebäude soll der Übergang zur Promenade neu gestaltet werden.

## 5.2. Betreiberkonzept

Die Ferienwohnungen innerhalb der geplanten Gebäude werden vom Vorhabenträger ganz oder teilweise im Eigentum behalten und / oder an Einzelerwerber veräußert. Hierzu wird vom Vorhabenträger ein Nutzungs- und Betreiberkonzept vorgelegt, das Grundlage für die weiteren vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag zur dauerhaften Absicherung der touristischen Nutzung wird. Der derzeitige Stand des vom Vorhabenträger vorgelegten, beabsichtigten Betreiberkonzeptes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Hiernach sind folgende Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages vorgesehen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die 15 Ferienwohnungen des Vorhabens, auch bei Verkauf an Dritte, dauerhaft ausschließlich zum Zwecke des gewerblichen Ferienwohnens genutzt werden, und zwar jeweils mit der Verpflichtung, die entsprechende Bebauungsbindung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die einheitlich verwaltete, gewerblich-touristische Nutzung der Ferienwohnanlage dauerhaft sicherzustellen. Dazu sind mindestens folgende Maßnahmen zu treffen:
  - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in der Teilungserklärung für die Ferienwohnanlage Wohnen und Wochenendwohnen i.S.d. Baunutzungsverordnung auszuschließen und ausschließlich die gewerbliche Ferienwohnungsnutzung sowie eine gastronomische Einheit zuzulassen. Nach Anlegung der Teileigentumsgrundbücher für die Ferienwohnungen ist an absolut erster Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde mit dem Inhalt zur Eintragung zu bringen, dass andere Nutzungen als gewerbliche Fremdenvermietung unzulässig sind (Fremdenverkehrsdienstbarkeit).
  - In den Kaufverträgen mit den Erwerbern ist zu vereinbaren, dass eine Eigennutzung der Ferienwohnungen nur an bis zu 60 Tagen im Jahr zulässig ist und davon höchstens zwei Wochen in der Hauptsaison vom 01.06. bis 31.08. jeden Jahres liegen dürfen. Die Erwerber sind zu verpflichten, diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.
  - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit einem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor Baubeginn einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die einheitliche Verwaltung und Vermarktung sämtlicher 15 Ferienwohnungen abzuschließen und die Erwerber der Baugrundstücke im Grundstückskaufvertrag zu verpflichten, in diesen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsvertrag mit Nutzungsübergang der veräußerten Ferienwohnung einzutreten; darüber hinaus sind

sämtliche Erwerber vertraglich zu verpflichten, ihre Ferienwohnung – soweit dies rechtlich möglich ist - stets einheitlich mit den anderen 14 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 80 der Gemeinde professionell vermarkten und bewirtschaften zu lassen; diese Verpflichtung ist auf jeden Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Vertragsparteien sind sich in diesem Zusammenhang einig, dass es sich bei dem Vorhabenträger um ein professionelles Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen i.S.d. Satzes 1 handelt, der Vorhabenträger also berechtigt ist, selbst die Geschäftsbesorgung für die einheitliche Verwaltung und Vermarktung sämtlicher 15 Ferienwohnungen zu übernehmen.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor seinem Abschluss der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Er verpflichtet sich ferner, jeden beabsichtigten Kaufvertrag an Ferienwohnungserwerber vor der Beurkundung der Gemeinde zur Durchsicht und Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung der Gemeinde zum Abschluss des jeweiligen Vertrages gilt als erteilt, wenn sie dem Vertragsabschluss nicht binnen zwei Wochen nach Eingang des Vertrages bei ihr widerspricht. Wird ein Vertrag entgegen den vorgenannten Bestimmungen der Gemeinde nicht vorgelegt oder vor Ablauf der Widerspruchsfrist der Gemeinde abgeschlossen oder unter Verstoß gegen Bestimmungen dieses Vertrages abgeschlossen, verwirkt der Vorhabenträger für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe. Die Regelungen dieses Absatzes sind bei Veräußerung von Baugrundstücken dem jeweiligen Erwerber im Wohnungskaufvertrag aufzuerlegen mit der Verpflichtung, diese bei Weiterveräußerung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum ebenfalls vertraglich aufzuerlegen.

Als Mieter der Gastronomie ist derzeit der Betreiber des Fisch-Imbisses vorgesehen, der seit längerer Zeit seinen Stellplatz in einem mobilen Verkaufswagen im Bereich der Promenade hat.

### 5.3. Ziele der Planung

Der Vorhabenträger ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einer veränderten baulichen Nutzung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Unterbringung von Ferienwohnungen sowie eines Gastronomiebetriebes.

Die Gemeinde Heikendorf befindet sich gemäß des Landesentwicklungsplanes von 2010 in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Bereits im Rahmen eines durch die Gemeinde beauftragten Tourismuskonzeptes, hat die Gemeinde Zielvorstellungen für die touristische Entwicklung formuliert und ist bestrebt diese umzusetzen und damit die touristische Infrastruktur zu verbessern und zu stärken. Auch für den Bereich der vorliegenden Planung wurde eine touristische Nutzung vorgesehen.

Die Bestandssituation, mit einer leerstehenden, ehemals gastronomisch genutzten Immobilie („Haus am Meer“) in dieser exponierten Lage, wird als unbefriedigend bewertet. Mit dem vorliegenden Vorhaben kann dieser städtebauliche Missstand beseitigt und die touristische Entwicklung der Gemeinde befördert werden. Insofern liegt die Planung im dringenden öffentlichen Interesse.

Dies ist von Relevanz, da sich das Plangebiet innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches befindet. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Abs. 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

Das Vorhaben ist ebenfalls mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar. Es werden im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens entsprechende Vorkehrungen getroffen, die den Hochwasserschutz sicherstellen sollen.

Die Gemeinde steht der Planung positiv gegenüber, da diese die gemeindlichen Ziele unterstützt, die Uferzone touristisch aufzuwerten und städtebauliche Missstände zu beheben.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange der örtlichen Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie
- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

#### 5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nur wenig verändert. Die Neubebauung mit zwei Gebäuden für die Unterbringung von Ferienwohnungen und einem Gastronomiebetrieb wird in etwa die gleiche Grundfläche wie das Bestandsgebäude einnehmen. Es wird lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhe kommen, welche sich an der Höhengestaltung in der Umgebung orientiert. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude, soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Durch die neue Bebauung wird die Riegelwirkung des Bestandsgebäudes durchbrochen und eine neue Sichtachse zwischen den zwei Baukörpern hindurch in Richtung Förde geschaffen.

Insgesamt ist, durch den Abriss des leerstehenden und gestalterisch unbefriedigenden Gebäudes „Haus am Meer“ zugunsten einer modernen Bebauung, eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Bebauung durch neue Gebäude sowie Nebenanlagen werden nur geringfügig zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Gleichzeitig werden Flächen entsiegelt. Hierfür wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein entsprechender Ausgleich ermittelt und bereitgestellt.

Durch die Planung werden ggf. vorhandene Grünstrukturen beeinträchtigt. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der Hafestraße sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Bebauung nur unwesentlich im Vergleich zur Ursprungsnutzung erhöhen. Diese Belastung ist als gering einzustufen.

Die Bewertung und die Beschreibung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der gewerblich genutzten Stellplätze sowie der Nutzung der geplanten Außenterrasse erfolgt im Rahmen der Erstellung einer lärmtechnischen Stellungnahme. Bei Einhaltung der in Kapitel 8 beschriebenen Maßnahmen sind keine Immissionskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

#### 5.5. Alternativenprüfung

Die Planung erfolgt standortbezogen. Eine Prüfung alternativer Standorte für eine touristische und gastronomische Nutzung entfällt im vorliegenden Fall, da eine Aufwertung des vorliegenden Bereiches explizit Planungswille der Gemeinde ist. Des Weiteren findet durch die Planung kein weiterer Flächenverbrauch statt, der Bereich wird durch Flächenrecycling lediglich revitalisiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten der Stellung der Gebäude innerhalb des Gebietes geprüft. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept bietet vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und der Ziele der Planung eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung des Plangebietes.

### **6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche des Plangebietes wird entsprechend der Darstellung des F-Planes und der angestrebten Nutzung folgend, als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Gastronomie“ festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis sowie zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes. Zulässig sind Ferienwohnungen, ein Gastronomiebetrieb mit den für die Nutzung erforderlichen Gast-, Lager-, Sanitär- und Nebenräumen sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

In festgesetzten Sondergebieten, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist mit der entsprechenden textlichen Festsetzungen erfolgt. Der Systematik der Baunutzungsverordnung und den Vorgaben des § 10 Abs. 2 BauNVO folgend sind hierbei die zulässigen Nutzungen abschließend bestimmt worden. In der Festsetzung nicht genannte Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Hierzu gehört auch das Dauerwohnen. Dennoch wird eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, die Dauerwohnnutzungen explizit ausschließt, um die Unzulässigkeit dieser Art der Nutzung ausdrücklich klarzustellen.

Weitergehende Absicherungen der touristischen Nutzung erfolgen abhängig vom Betreiberkonzept im Durchführungsvertrag.

Das Maß der Nutzung des Sondergebietes wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Der Wert orientiert sich am derzeitigen Bestandsgebäude und ist für die angestrebte bauliche Ausnutzung ausreichend. Es wird damit sichergestellt, dass es zu keiner erheblichen Erhöhung der Versiegelung kommt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes werden die Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens als zwingend festgesetzt. Für die Wohnnutzungen wird die Höhe auf 3,00 m über NHN (Normalhöhennull) und für die gewerbliche Nutzung auf 2,50 m über NHN festgesetzt. Damit wird die geforderte Mindesthöhe für den Hochwasserschutz eingehalten.

Größere Höhen werden vor dem Hintergrund des vorhandenen Geländes und der Begrenzung der Sockelhöhen aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

Bezugspunkt für die getroffenen Höhenfestsetzungen der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist ebenfalls Normalhöhennull. Die Gebäudehöhe ist mit 13,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 10,0 m über dem Erdgeschossfertigfußboden für die durch Wohnnutzungen vorgesehenen Gebäudeteile bzw. einer Höhe von ca. 11,0 m über dem umgebenden Gelände.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen in der Umgebung. Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen, Abgasschornsteine) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Es wird eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Auch diese Festsetzung orientiert sich an umliegenden Bestandsgebäuden. Das oberste Geschoss ist demnach als Staffelgeschoss auszubilden.

Die festgesetzten Baugrenzen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben in offener Bauweise, die entsprechend festgesetzt ist, verwirklicht werden können. Die Differenzierung der Baufelder dient der Festsetzung zur Ausgestaltung der Staffelgeschosse. Damit soll die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung sowie die Umsetzung des abgestimmten Bebauungskonzeptes gesichert werden.

Durch die Anordnung der Gebäude wird eine neue Sichtachse zwischen den Gebäuden geschaffen. Die festgesetzten Baufelder weisen den Gebäuden eine Westausrichtung zur Förde zu.

#### 6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die Fläche nördlich der geplanten Bebauung als auch die Fläche im Übergang zwischen Promenade und Bebauung wird, dem Flächennutzungsplan folgend, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Baumbestand auf der nördlichen Grünfläche sowie die Bestandsbäume innerhalb des Verkehrsgrüns sowie am südlichen Rand des Plangebietes sind zu erhalten. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

### 6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Der gesamte Plangeltungsbereich wird aufgrund dessen als Fläche vermerkt, für welche bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

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

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

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150,0 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sind zu beachten. Für die Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Ausnahme von den Verboten des § 35 LNatSchG (Schutzstreifen an Gewässern) beantragt werden. Die Genehmigung hierzu wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

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

### 6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der geplanten Neubauten in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie entsprechend dem mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungs- und Gestaltungskonzept geregelt, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Die Bebauung soll in der prominenten Küstenlage eine einheitliche Gestaltung erhalten, die dem Standort angemessen ist. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung, dass die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur mit einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche zulässig ist, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 75 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% ist auch eine Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur auszuführen. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Entsprechend dem Bebauungskonzept sind als Dachform der Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dächern der Hauptgebäude parallel zur Ebene der Dachfläche zulässig. Die Solaranlagen müssen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer sowie von Dachaufbauten einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Kleinwindkraftanlagen werden im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Weitere Regelungen werden insbesondere auf Grund der exponierten Lage zu Werbeanlagen getroffen.

## 7. UMWELTPLANUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro Alse GmbH aus Selent aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes dient der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Im Rahmen der Planung ist ebenfalls eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt.

### 7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durchzuführen und als Vorgabe in den VB-Plan zu übernehmen:

„Zur Vermeidung von Schädigungen von Vögeln gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen sowie Gebäudeabbrüche. Vor Gebäudeabbruch sind im Frühjahr weitere Kontrollen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nötig.“

„Zulässig sind nur gerichtete Beleuchtung aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auf das Gebäude zulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtung, die in Richtung der Förde oder des Feldgehölzes abstrahlen, sind unzulässig.“

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von **19,0 m<sup>2</sup>** für den Bereich der geplanten Bebauung. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von **114,0 m<sup>2</sup>** für die Entnahme von 57,0 m<sup>2</sup> der nördlich angrenzenden Gehölzfläche, die damit im Verhältnis 2 : 1 ausgeglichen wird. Damit ergibt sich ein Gesamtausgleichserfordernis von **133,0 m<sup>2</sup>**.

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf bereitgestellt, da sich entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht durchführen lassen.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf nördlich Stückenberg (Az. 3104-3/080/0056), das im selben Naturraum liegt. Das Ökokonto befindet sich auf den Flurstücken 76/2 und 75/9 der Flur 2, Gemarkung Neuheikendorf in der Gemeinde Heikendorf.

Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von **133 Ökopunkten** ausgebucht.

Als weitere zugeordnete Ausgleichsmaßnahme sind auf der Fläche des Ökokontos an hierfür geeigneten Standorten drei Bäume neu anzupflanzen.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages werden dort wie folgt zusammengefasst:

„In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 in Heikendorf eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5(2) vom 01. März bis 01. Oktober einzuhalten. Der Abriss des Gebäudes ist zwischen 01. Dezember und 28. Februar durchzuführen.

Nach Rücksprache mit der UNB wurden gemäß der Vorgaben LBV (2011) zwei weitere Detektierungen der Fledermausfauna im Plangebiet durchgeführt und ergänzend im Artenschutzbericht aufgeführt.

Als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind 3 Ersatzquartierkästen in das neue Gebäude einzubauen.“

In die textlichen Festsetzungen zum VB-Plan Nr. 80 wurde ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der o.g. Aspekte ausgenommen.

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die bestehende Tennisanlage nordöstlich des Plangebietes rückt bereits dichter an die vorhandene Wohnbebauung heran, als die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen. Hier bestehen entsprechende Nutzungsregelungen zur Sicherstellung der gegenseitigen Verträglichkeit von Sport- und Wohnnutzung.

Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch die angestrebten Nutzungen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Hafestraße ist im Vergleich zur vorherigen gastronomischen Nutzung des „Haus am Meer“ durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben daher nicht wesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Die Bewertung und die Beschreibung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der gewerblich genutzten Stellplätze sowie der Nutzung der geplanten Außenterrasse erfolgt im Rahmen der Erstellung einer lärmtechnischen Stellungnahme, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Der gastronomischen Nutzung sind insgesamt 5 Stellplätze zugeordnet. Für Gäste sind die vier nördlich gelegenen Stellplätze vorgesehen, die ca. 40,0 m Abstand zu angrenzenden Wohnnutzungen, die als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind, einhalten. Lediglich der südlich gelegene, einzelne Stellplatz weist einen Abstand von nur ca. 15,0 m zu Wohnnutzungen auf. Dieser Stellplatz ist jedoch dem Betriebsinhaber vorbehalten und nicht für Gäste vorgesehen, so dass hier keine höheren Fahrbewegungen anzunehmen sind. Zu berücksichtigende Lärmbelastigungen benachbarter Wohnnutzungen sind daher nicht anzunehmen.

Gegen die Anordnung der Stellplätze bestehen nach Aussage der lärmtechnischen Stellungnahme aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern für die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Planes Nr. 80 die zum Belüften der Räume notwendigen Fenster nicht an den zum Parkplatz direkt angrenzenden Fassaden vorgesehen werden.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes NACHT infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Türen- und Kofferraumdeckelschlagen an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes ist zu erwarten. Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Lage der öffentlichen Straße zwischen dem Stellplatz und dem Gebäude Hafestraße Nr. 2 nicht möglich. Auf Grund der Tatsache, dass es sich hier lediglich um den Stellplatz des Betreibers handelt, wird davon ausgegangen, dass es hier nicht zu Immissionskonflikten kommt.

Zur Nutzung der Außenterrasse trifft die Stellungnahme die Aussage, dass für einen Betrieb nach 22:00 Uhr umfangreiche Abschirmungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses als nicht sinnvoll erachtet. Daher soll der Betrieb der Außenterrasse auf den Zeitraum bis 22:00 Uhr beschränkt werden. Dies soll durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

Weitergehende Aussagen zum Immissionsschutz können der lärmtechnischen Stellungnahme entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

## 9. ERSCHLIESSUNG

### 9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für den Fahrzeugverkehr über die bestehenden Straßen voll erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Promenade und die Straße Solten Wiesch werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dem jeweiligen Bestand folgend, als „Fußgängerbereich“ (Promenade) und „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Solten Wiesch) festgesetzt.

Die Hafensstraße wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Straßenbegleitendes Verkehrsgrün ist in der Straße Sollten Wiesch bereits vorhanden und wird entsprechend festgesetzt.

Stellplätze, zugeordnet zu der Ferienhaus- und Gastronomienutzung, werden beidseitig der Straße Solten Wisch sowie an der Ecke Hafensstraße, Solten Wiesch ausgewiesen. Es sind 15 Stellplätze für die Ferienwohnungen und 5 Stellplätze für die Gastronomie vorgesehen.

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Zum Teil befinden sich die vorgesehenen Flächen für die Stellplätze auf derzeit öffentlichen Parkplätzen. Die Gemeinde beabsichtigt diese Flächen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Ersatzflächen für die diese fortfallenden öffentlichen Parkplätze werden im weiteren, nördlichen Verlauf der Straße Solten Wisch bereitgestellt, fünf davon im Plangeltungsbereich.

### 9.2. Technische Infrastruktur

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

Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen können an das gemeindliche Netz angeschlossen werden.

In der Hafensstraße besteht ein Regenwasser-Kanalnetz. Eine begrenzte Einleitung in das bestehende Kanalnetz in der bisherigen Größenordnung ist möglich. Zu einer nennenswerten Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers wird es durch die geplanten Gebäude und der befestigten Fläche nicht kommen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

*„Ein eventuell notwendiger Neubau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die zusätzlich beansprucht werden könnten. Sollten sich Regenwassereinleitungsmengen der bestehenden Einleitungserlaubnisse signifikant erhöhen und die erlaubten Einleitungsmengen überschreiten, so ist ein entsprechender Änderungsantrag bei der UWB einzureichen. Die untere Wasserbehörde begrüßt es ausdrücklich im Rahmen immer weiter verstärkter auftretender Starkregenereignisse, überlasteter Kanalisationen und Vorfluter, wenn der Vorhabenträger die Möglichkeiten ausschöpft, die Regenwasserableitung zu reduzieren. Sei es durch Gründächer, Versickerungsanlagen oder der Entsiegelung von befestigten Flächen (Rasenpflaster, wasser-gebundene Wege, etc.).“*

Im Fördewanderweg befindet sich der Schmutzwasser-Hauptkanal und in der Hafensstraße ein Schmutzwasserkanal. Im Fördewanderweg verläuft der SW Hauptkanal Kanal entlang der Grundstücksgrenze auf einer Tiefgründung. Die geplante Gebäudegründung und Baugrube ist mit der Tiefgründung abzustimmen. Eine Überbauung des Kanals ist nicht zulässig. Schächte im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen müssen für Reinigungsfahrzeuge anfahrbar sein. Eine Geruchsbelästigung im Bereich der Schächte ist nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung steht für einen Brandfall das Trinkwassernetz über die bestehenden Hydranten zur Verfügung. Bei der Entnahme von Löschwasser ist die Menge dahingehend begrenzt, dass der Netzdruck im Versorgungsgebiet nicht unter 1,5 bar abfallen darf. Die Leistungsmengen an den Hydranten sind Schwankungen unterlegen und können seitens der Gemeindewerke Heikendorf nicht garantiert oder näher benannt werden.

Das bestehende Gebäude ist nicht mehr an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die beiden geplanten Baukörper müssen neue Trinkwasseranschlüsse erhalten.

Die Gemeindewerke Heikendorf weisen hinsichtlich bestehender Leitungen auf folgendes hin:

*„Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu unseren vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.“*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf folgendes hin:

*„Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:*

*Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser/-wohnungen, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich.*

*Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.“*

Die Stadtwerke Kiel AG weist auf folgendes hin:

*„In dem Bestandsgebäude befindet sich noch ein 50 PE Gas-Netzanschluss, der vor der Umsetzung ihrer Planungen zurück gebaut werden muss.“*

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen.

Die Möglichkeit des Wendens in der Straße Solten Wiesch ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das Vorhabengrundstück kann über die Hafestraße entsorgt werden. Eine Wendemöglichkeit besteht durch das Zurückstoßen in die Straße Sollten Wiesch.

Auf die gesonderte Ausweisung eines ausreichend dimensionierten Sammelplatzes an der „Hafestraße“, Ecke „Solten Wiesch“ wird verzichtet, da dort öffentliche Flächen, die bei Bedarf für diesen Zweck genutzt werden können, in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

## **10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE**

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

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

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

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H. weist auf nachfolgendes hin:

*„Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich, der für die Kieler Förde mit einem Referenzwasserstand HW200 bis zu 2,50 m üNN ermittelt wurde. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).“*

Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG (siehe Anlage). Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Dies bedeutet, dass im Hochwasserrisikogebiet keine zusätzliche Bebauung errichtet werden darf und keine wesentliche Änderung der Bestandsbauten durchführbar ist. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen ein Bestandsschutz, der aber keinen Anspruch auf Genehmigung eines Ersatzbaus regeneriert.

Aufgrund der am 09.09.2016 in Kraft getretenen Änderung des LWG handelt es sich nicht mehr nur um Empfehlungen, sondern die Festlegungen zum ausreichenden Hochwasserschutz sind jetzt Voraussetzung für die Zustimmung von Bauleitplanungen oder für die Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen, da sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet.

Dieser Schutz kann gewährleistet werden durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen geschaffen werden. Einzelne bauliche Anlagen können durch die Bauausführung (z. B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z. B. Garage statt Wohnraum) einen entsprechenden Hochwasserschutz erhalten.

Gemäß § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Abs. 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach Satz 2 kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde über die Genehmigung nach Satz 1.“

Hinsichtlich der Begründung des Vorliegens der Gründe für die Erteilung einer Ausnahme wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 dieser Begründung verwiesen.

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes werden seitens der Küstenschutzbehörde die nachfolgenden Hinweise gegeben:

„Dem *Bebauungsplanes Nr.80* kann seitens der unteren Küstenschutzbehörde zugestimmt werden, wenn die Höhe von NHN +3,00 m für Wohnbebauung als verbindlich festgelegt wird.

Außerdem gelten folgende Regelungen:

- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,50 m,
- hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe auf NHN + 3,00 m,
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Bauwerke sind erosionssicher zu gründen,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke.

Für die geplanten Gebäude ist im Falle eines Hochwasserereignisses von einer „Inselproblematik“ auszugehen, weil die Geländehöhen unter NHN +2,50 m liegen. D.h., dass die Gebäude bei einer entsprechenden Sturmflut vom Hochwasser von der Außenwelt abgeschnitten werden könnten. Daher ist ein Konzept zu erarbeiten und darzustellen, um benötigte Sammelpunkte und Fluchtwege auszuweisen.

Des Weiteren ist jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde Heikendorf und Dritter sicherzustellen. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.“

Die geforderten Höhenfestsetzungen zum Erdgeschossfertigfußboden sind im Rahmen der Planung erfolgt. Zur Sicherstellung der Umsetzung der darüber hinaus geforderten, im VB-Plan

nicht festsetzbaren Maßnahmen sollen entsprechende vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön sind im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt.

Hinsichtlich der Rettungswegsituation (Fußbodenhöhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraums über der festgesetzten Geländeoberfläche) sollte frühzeitig eine Abstimmung mit der Feuerwehr sowie der Brandschutzdienststelle des Kreises Plön erfolgen.

## 11. **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind soweit relevant in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung,
- der Gegenstand des Vertrages und der geplanten Vorhaben,
- vorhabensvorbereitende Maßnahmen und Kostentragung,
- die Durchführung des Vorhabens und dessen Fertigstellung,
- die Erschließung insbesondere auf öffentlichen Flächen,
- Maßnahmen zum Ausgleich und zum Hochwasserschutz,
- die Kostentragung,
- die allgemeinen Bestimmungen für Vertragsstrafen,
- Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers sowie Kündigungsrechte,
- die Schlussbestimmungen.

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

## 12. **KOSTEN**

Der Gemeinde Heikendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 13. **UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)**

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft.

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro ALSE GmbH, Selent erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

# **Umweltprüfung mit Umweltbericht**

als Bestandteil der Begründung zum B-Plan

## **für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80, "Überplanung des Grundstückes Hafenstraße 1" der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Heikendorf



Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl

Landschaftsarchitekt BBN

Dorfplatz 3

24238 Selent

Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 0

Fax: 0 43 84 / 59 74 – 17

### **Bearbeiter**

M. Sc. Kristina Schulze-Böttcher

M. Sc. Nanette Kober

Dr.-Ing. Florian Liedl

**Erstellt:** 09.01.2018

**Geändert:** 25.02.2019

**Stand:** 03.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	5
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans .....	5
1.3 Lage im Raum .....	6
1.4 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	7
<b>2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</b> .....	<b>8</b>
2.1 Fachgesetze und Vorgaben .....	8
2.2 Fachpläne .....	8
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden</b> .....	<b>10</b>
3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	11
3.2.1 Boden und Relief.....	11
3.2.2 Fläche .....	12
3.2.3 Wasser.....	12
3.2.4 Klima, Luft.....	13
3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften.....	13
3.2.6 Landschaftsbild .....	15
3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit.....	15
3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	16
3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.....	16
3.3.1 Bau des geplanten Vorhabens .....	16
3.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	17
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	<b>17</b>
4.1 Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
4.1.1 Boden und Relief.....	17
4.1.2 Fläche .....	17
4.1.3 Wasserhaushalt .....	18
4.1.4 Klima, Luft.....	18
4.1.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt .....	18
4.1.6 Landschaftsbild .....	18
4.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit.....	18
4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19

4.1.9	Wechselwirkungen .....	19
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
4.2.1	Boden und Relief.....	19
4.2.2	Fläche .....	19
4.2.3	Wasserhaushalt .....	19
4.2.4	Klima, Luft .....	19
4.2.5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt .....	19
4.2.6	Landschaftsbild .....	19
4.2.7	Mensch, menschliche Gesundheit.....	19
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
4.2.9	Wechselwirkungen .....	19
<b>5.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	
	<b>nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>20</b>
5.1	Boden und Relief.....	20
5.2	Fläche .....	20
5.3	Wasserhaushalt .....	20
5.4	Klima, Luft .....	20
5.5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt.....	20
5.6	Landschaftsbild .....	20
5.7	Mensch, menschliche Gesundheit.....	20
5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
5.9	Wechselwirkungen .....	20
<b>6.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter</b>	
	<b>Berücksichtigung der Ziele für den VB-Plan .....</b>	<b>20</b>
6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet.....	21
6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes .....	21
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der erheblich nachteiligen Umwelt-auswirkungen in Folge der</b>	
	<b>Festsetzungen aus dem VB-Plan .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Aspekte .....</b>	<b>21</b>
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	21
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	21
8.3	Hinweise auf weitergehende Emissionen .....	21
8.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes .....	21
<b>9.</b>	<b>Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring) .</b>	<b>22</b>
9.1	Boden und Relief.....	22
9.2	Fläche .....	22
9.3	Wasserhaushalt .....	22

9.4	Klima, Luft .....	22
9.5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt.....	22
9.6	Landschaftsbild .....	22
9.7	Mensch, menschliche Gesundheit.....	23
9.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff Ausgleich .....</b>	<b>23</b>
12.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten .....	23
12.2	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs.....	24
12.3	Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	25
12.4	Bereitstellung des Ausgleichs .....	26
<b>13.</b>	<b>Hinweise zur weiteren Umsetzung .....</b>	<b>26</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen.....</b>	<b>26</b>
<b>15.</b>	<b>Festsetzungsvorschläge .....</b>	<b>27</b>

**Pläne/Karten:** Bestandskarte (M 1: 500)

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentrale Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 3.900 m<sup>2</sup> groß und soll einer veränderten baulichen Nutzung unterzogen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei einzelnen Gebäuden für die Unterbringung von Ferienwohnungen sowie eines Gastronomiebetriebes. Die Bauweise erfolgt als Staffelgeschoss (zwei Vollgeschosse) mit Flachdach, wobei das obere Geschoss zurückgesetzt ist. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 13,00 m. Im Gebäude integriert wird ein Fisch-Imbiss mit einer attraktiven Sitzterrasse an der Ecke *Hafenstraße* zur Fördepromenade. Die Fassade soll hell verputzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße *Hafenstraße* im Süden des Geltungsbereiches (vgl. Abbildung 1). Die dem Bauvorhaben zugeordneten insgesamt 20 Stellplätze sollen künftig beidseits entlang der Straße *Solten Wiesch* angelegt werden (vgl. Abbildung 1). Die GRZ ist mit 0,6 definiert. Neben den beiden Gebäuden und den Stellplätzen kommen noch Terrassen und Zuwegungen hinzu. Durch das Nördliche der beiden Bauwerke wird ein Randstreifen des bestehenden Gehölzbestandes über 57 m<sup>2</sup> beansprucht.



Abbildung 1: Lageplan mit Bestandsgebäude und beabsichtigter Bebauung  
Bebauungskonzept (G+H Projekt GmbH Architekten und Ingenieure)

### 1.3 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Westen Heikendorfs unmittelbar an der Kieler Förde (Abbildung 2). Im Osten und Süden schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Der Fördewanderweg durchquert das Plangebiet im Westen. Ein rund 95 m langer Steg verläuft in Verlängerung der Hafenstraße auf die *Kieler Förde*. Die südliche Grenze bildet die *Hafenstraße*, die von der Wasserlinie kommend nach Osten verläuft und von der in Richtung Norden die Straße *Solten Wiesch* abzweigt. Die östliche Grenze des Plangebietes liegt wenige Meter weiter östlich der Straße *Solten Wiesch* und bezieht hier die Stellplätze am Erdwall sowie den bewachsenen Erdwall selbst mit ein (vgl. Bestandskarte). Weitere unbefestigte Stellplätze befinden sich ebenfalls an der Straße *Solten Wiesch*, östlich des Feldgehölzes. Nordöstlich grenzt der *Heikendorfer Tennisclub* an das Plangebiet an. Im Norden durchquert die Plangebietsgrenze einen kleinen, parallel zur Fördepromenade bestehenden Gehölzbestand.



## 2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

### 2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Juni 2016) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau-, § 1a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 01.01.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

### 2.2 Fachpläne

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen des Umweltberichtes in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Folgende Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen bestehen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

#### **Landschaftsplan 2013**

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen aktuellen Landschaftsplan vom 04.05.2013 (Verf. ALSE /Dr. Liedl). Die Bestandskarte des Landschaftsplans weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als *Biotop der gemischten Bauflächen/ Stadtgebiete* aus. Der genaue Biotoptyp ist *Alte Villen mit parkartigen Gärten* (SBv). Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Mischbiotop aus *Benthal der Flachwasserzone* (KFb) und *Strand* (KS). Im Norden des Plangebietes ist ein Biotop des Typs *Sonstige Laubholzbestände* (WFI) verzeichnet.

In der Planungskarte des Landschaftsplans ist das Plangebiet innerhalb des *Schutzstreifens entlang der Kieler Förde (100m)* (§35 BNatSchG) dargestellt. Westlich des Plangebiets verläuft entlang der Kieler Förde ein Rad- und Wanderweg (der Fördewanderweg).

In der Bewertung der Analysekarte des Landschaftsplans liegt das Plangebiet im *Besonders durch Überflutung bedrohten Küstenbereich bis 3,5m ü. NN*.

**Landesentwicklungsplan (2010)**

Lage im Ordnungsraum (Ziffer 1.3)

Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 2.2.5)

**Regionalplan Planungsraum III (2000)**

Siedlungsstruktur:

- Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 6.1)
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Ziffer 6.1)

Lage innerhalb einer Siedlungsachse (Ziffer 6.3)

**Landschaftsprogramm (1999)**

Keine Vorgaben und Ziele für das Plangebiet

**Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)**

Lage zwischen zwei Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems: Schwerpunktbereich des Verbundsystems (Kapitel 4.1.1) sowie westlich des *Überregionalen Rad- und Wanderweges* (Kapitel 2.2.6).

**Biotopverbundplanung**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holsteins ([umweltdaten.landsh.de](http://umweltdaten.landsh.de)).

**Europäische Schutzgebiete**

Kein europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 (FFH- Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

**Flächennutzungsplan der Gemeinde**

Der 2015 genehmigte neue F-Plan weist den zentralen und anteilig den östlichen Bereich des Plangebietes als *Sondergebiet Touristische Nutzung. Sport, Spiel und Erholung* (SO<sub>SSE</sub>) aus, der westliche und nördliche Bereich ist als *Grünfläche* dargestellt. Anteilig befinden sich im Osten des Plangebietes *Wohnbauflächen*, die sich weiter nach Osten und Süden ziehen sowie an der Straße *Solten Wiesch* ruhender Verkehr. An der Förde verläuft der Fördewanderweg (F). Im Süden des Plangebietes liegt die *Hafenstraße* als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Südlich dieser, angrenzend zum Plangebiet befindet sich außerdem ein Pumpwerk/ Wasserwerk (Abbildung 4).

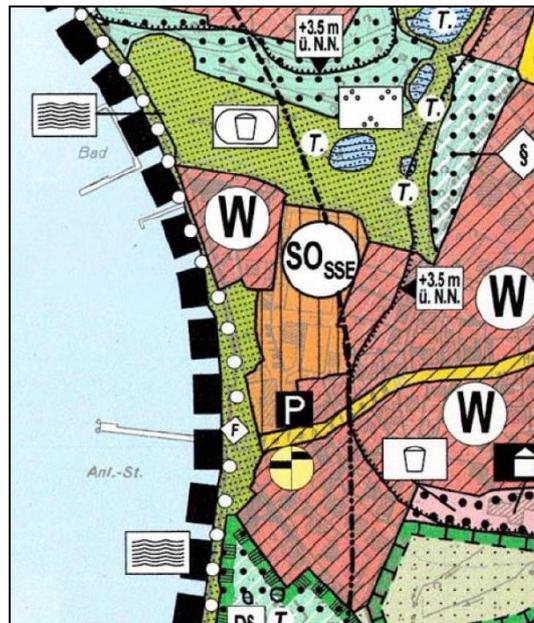


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem F-Plan der Gemeinde Heikendorf (2015).

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

#### 3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

##### Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit mit der breiten Terrasse und der Uferkante zur Kieler Förde eine stark durch Besiedelung und bauliche Infrastruktur geprägte Wasserrandlage in der Gemeinde. Die befestigte Uferpromenade ist durch Stein- bzw. Geröllvorschtütten und einen Steg geprägt und geht im Norden (außerhalb des Plangebietes) in einen schmalen Strandbereich über. Die Außenanlagen des ehemaligen *Haus am Meer* sowie die Hausgärten der Umgebung sind durch einen erheblichen Anteil an Zierpflanzen geprägt. Stellenweise finden sich heimische Gehölzstrukturen und Einzelbäume, deren wesentlicher Anteil das artenreiche Gehölz im Norden des Bestandgebäudes ausmacht. Durch den langjährigen Leerstand macht sich außerdem zunehmend Gehölzsukzession breit.

Bauliche Formen um die Promenade und dem *Haus am Meer* vermitteln den Gesamtein-

druck einer etwas veralteten Struktur. Der verwilderte Eindruck des langsam verfallenden Gebäudes, wird durch Birken und Stauden, die aus Fugen und Spalten, insbesondere der westlich vorgelagerten Terrasse aufwachsen geprägt.

### **Funktionszusammenhänge**

Hinsichtlich der Biotopverbundfunktionen ergibt sich im näheren Umfeld ein funktionaler Bezug vom Gehölzbestand im Norden des Plangebietes mit teilweise weiten Gartenanlagen im Osten und Norden und dem Flachwasserbereich der *Kieler Förde*. Vor diesem Hintergrund ergibt sich generell eine höhere Wertigkeit für Ziele des Naturschutzes, allerdings aufgrund des hohen Anteils an Besiedlungsstruktur im Plangebiet, welche zu einer Überformung der Landschaft führte, wiederum nur eingeschränkt. Für das Siedlungsbild der Gemeinde Heikendorf an der *Kieler Förde* sind die bestehenden Grünstrukturen von funktionaler Bedeutung.

### **Besiedlung**

Baulich befinden sich in näherer Umgebung des Plangebietes im Osten und Süden zu Wohnzwecken dienende Gebäude.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen *allgemeiner Bedeutung* und *besonderer Bedeutung* für den Naturhaushalt.

### **3.2.1 Boden und Relief**

Durch die räumliche Nähe zur *Kieler Förde* sind Geologie und Bodenverhältnisse im Plangebiet eng mit den hier prägenden Gestaltungsprozessen verbunden.

Die Reliefstruktur des Plangebietes ist relativ eben und weist eine Höhe von 2 m ü.NN auf. Erst weiter östlich der Tennisanlagen sowie der Straße *Solten Wiesch*, also außerhalb des Geltungsbereichs, steigt das Gelände auf bis zu 11 m ü.NN an und bildet einen ausgeprägten Uferhang. Bei dieser bemerkenswerten Reliefstruktur werden in einer räumlichen Distanz von 40 m 10 m Höhendifferenz erreicht.

Bodentypologisch besteht der Boden des Plangebietes aus *Niedermoor* (umweltdaten.landsh.de). Früher war das Plangebiet sicherlich durch Meereseinfluss stärker, bzw. als Salzwiese geprägt und regelmäßiger überflutet. Gleichzeitig dürfte aber aufgrund natürlicher Oberflächenentwässerung zudem Hangwasser ausgetreten sein. Später erfolgten Bodenaufschüttungen und Entwässerungen sowie die Befestigung der Uferkante mit dem Fördewanderweg und der angrenzenden Bebauung. Im Bereich der Gebäudestandorte sind heutzutage die Böden des Plangebietes durch Versiegelung und gärtnerischen Bodenpflege überformt.

In seiner Gesamtheit ist das Plangebiet Bestandteil der Terrassenlage, welche bis an die *Kieler Förde* reicht.

## **Bewertung**

Der Boden des Plangebietes ist durch Aufschüttungen für Gebäudestandorte und gärtnerische Gestaltungen in erheblichem Anteil überformt. Außerdem müssen in der Vergangenheit umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen stattgefunden haben. Solch ein Boden ist als stark entwickelter Kulturboden einzustufen und hat eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländebeziehungen im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden.*

### **3.2.2 Fläche**

Im Plangebiet sind bereits erhebliche Anteile durch die bestehende Bebauung beansprucht und denaturiert. Eine Ausnahme bildet das Feldgehölz im Norden.

## **Bewertung**

Die Fläche im Plangebiet ist bereits zu einem erheblichen Anteil versiegelt und beansprucht.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen das Schutzgut Fläche in Folge von Darstellungen des B-Plans erheblich beeinträchtigt werden könnte.*

### **3.2.3 Wasser**

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Obwohl keine weiteren Untersuchungen zu dem Grundwasser-Flurabstand durchgeführt wurden, ist aufgrund der geringen Höhensituation auf der Ebene der Fördeterrasse hier von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt dem natürlichen Gefälle nach in westliche Richtung zur *Kieler Förde*. Durch die umgebende Hanglage und die hier vorgenommenen Flächenversiegelungen ergibt sich insbesondere bei Starkregenereignissen ein erheblicher Umfang an zu bewältigendem Oberflächenwasserabfluss. Anteilig wird das anfallende Regenwasser über die Kanalisation erfasst und im Verlauf der Hafenstraße in Richtung Förde abgeleitet. Bemerkenswert ist auch die südlich zum Plangebiet angrenzende Gewässersituation im Quellgrund mit tatsächlichen Quellaustritten nahe der Uferkante zur *Kieler Förde*.

Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine planungsrelevanten Angaben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet, abgesehen von der *Kieler Förde*, nicht vorhanden.

## **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine *allgemeine Bedeutung* für den Grundwasserschutz, jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Kieler Förde* eine *besondere Bedeutung* für den Oberflächenwasserschutz. Flächenversiegelungen durch Gebäude und Straßen sowie die Promenade mit dem Fördewanderweg bedecken erhebliche Anteile im Plangebiet. Das gesamte Plangebiet befindet sich durch seine Höhenverhältnisse tiefer 3 m ü.NN in einem durch Überflutung gefährdeten Bereich sowie in einer Lage innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG über 100 m Breite.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen die Bewältigung des Oberflächenwassers in Folge von Darstellungen des B-Plans erheblich beeinträchtigt werden oder einer wesentlichen Veränderung unterliegen könnten.*

### **3.2.4 Klima, Luft**

Durch die Terrassenlage in Westexposition und Ausrichtung auf den Wasserkörper der Kieler Förde besteht mikroklimatisch eine begünstigte Situation, bei der sich der Wasserkörper der Förde zudem noch ausgleichend auf das Umfeld auswirkt. Diese ausgleichend wirksame Situation wird durch den Baumbestand im Norden noch verstärkt. Gleichzeitig wirkt dieser für die aus Südwest kommenden Winde als Schutz für den rückwärtig liegenden Bereich der Tennisanlage. Das Plangebiet selbst liegt in einer windexponierten Lage. Kühlere Effekte können zudem zeitweise auftreten, wenn Kaltluftabfluss über die Hanglagen in die Ebene abfließt und es hier zu einem Rückstau kommt. Der Gehölzbereich im Norden ist durch Verschattung lokalklimatisch feuchter.

#### **Bewertung**

Das Gebiet liegt durch seine Westexposition zur *Kieler Förde* und den Schutz der Terrassenlage mit Öffnung zur *Kieler Förde* hin lokal-klimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität günstig. Das Lokalklima hat eine *allgemeine Bedeutung* im Plangebiet.

Das leerstehende Gebäude selbst ist bautechnisch unter Klimaschutzaspekten vermutlich als ungenügend zu bewerten.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch geänderte landschaftliche Strukturen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften**

Die aktuellen Biotopentypen sind der Bestandskarte (ALSE GmbH, 2017) zu entnehmen. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist durch Gebäude oder Verkehrsflächen sowie die Terrassen und Zuwegungen voll- oder teilversiegelt (SVv/ SVt). Das Gebäude ist im Westen, Osten und Süden von strukturarmen, regelmäßig gemähten Rasenflächen sowie Zierbeeten mit u.a. Cotoneaster und Fingerstrauch (SGs) umgeben. Östlich des Parkplatzes verläuft eine Gebüschreihe heimischer Arten (SGy/SGy, Hasel, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn). Einzelbäume (HEy) (Rot-Buchen und Linden), sowie einzelne Birken, Feld-Ahorn sowie eine Knickmirabelle, die aus Gehölzsukzession entstanden zu sein scheinen, sind vor allem entlang der *Hafenstraße* zu finden.

Der relativ als geschlossener Block sich darstellende Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereichs ist als artenreiches Feldgehölz (HGy) anzusprechen und setzt sich u.a. aus Esche, Schwarzpappel, Bergahorn, Feldahorn, Rotbuche, Hängebirke, Holunder und Weißdorn zusammen. Im Unterwuchs wachsen Staudenknöterich, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen in der Strauchschicht sowie u.a. Beifuß, Brennessel, Gundermann und Storchenschnabel in der Krautschicht. Einige der Großbäume im Feldgehölz sind dicht mit Efeu bekränkt.

### 3.2.5.1 Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 wurde parallel ein Artenschutzbericht (ALSE GmbH, 2017 mit Ergänzung im September 2018 und 25.06.2019) verfasst, in dem Vorkommen planungsrechtlich relevanter Arten näher untersucht wurden. Untersucht wurden hierbei Vorkommen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Hierbei wurden mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben überprüft.

#### 3.2.5.1.1 Streng geschützte Arten

Nach Rücksprache mit der UNB wurden gemäß der Vorgaben LBV (2011) wurden in 2019 zwei weitere Detektierungen der Fledermausfauna durchgeführt und in die letzte Fassung des Artenschutzberichts aufgenommen.

Im Plangebiet sind Vorkommen von vier Fledermausarten bekannt und durch eigene Untersuchungen zwei weitere Arten nachgewiesen, somit insgesamt sechs Fledermausarten erfaßt bzw. nicht auszuschließen, die ihre Quartiere in und an dem Bestandgebäude haben. Auch eine Nutzung als Jagdrevier ist aufgrund der Nähe zur Förde und sich daraus ergebende Insektenvorkommen anzunehmen. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

Ein Vorkommen von Amphibien ist im Plangebiet nicht zu erwarten, hinsichtlich Reptilien ist die Ringelnatter nicht auszuschließen.

#### 3.2.5.1.2 Besonders geschützte Tierarten

Als besonders geschützte Tierarten sind zahlreiche Brutvogelarten (32 Vogelarten insgesamt vgl. Liste im Artenschutzfachbeitrag) im Plangebiet zu erwarten, darunter drei Arten der Vorwarnliste (Grauschnäpper, Gartenrotschwanz und Haussperling). Diese nutzen als Habitate insbesondere das Gehölz im Norden des Plangebietes, aber auch Einzelbäume, Gebüsche sowie das leer stehende Gebäude.

### Bewertung

Das Gehölz im Norden des Plangebietes ist als mittelwertige Biotopstruktur einzustufen. Der Artenreichtum und die vielfältige Ausprägung der Vegetationsschichten sind wertgebend, werden jedoch durch die relativ hohe Störungsintensität durch kleine Pfade mit Spaziergänger und freilaufenden Hunde sowie durch generelle Randeffekte und häufig anfallenden Freizeitmüll eingeschränkt. Der verbleibende Anteil des Plangebietes mit dem Gebäude und den versiegelten Flächen sowie den gärtnerisch überprägten Bereichen ist als geringwertig für Flora, Lebensgemeinschaften und Biodiversität einzustufen.

Ein Vorkommen von *streng und besonders geschützten Tierarten*, die sich zumindest zeitweise auch im Plangebiet aufhalten, ist anzunehmen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) können daher nicht ausgeschlossen werden und sind durch Einhaltung der Fristen für Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigung zu umgehen bzw. angemessen zu handhaben.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird ge-*

*prüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Vegetation, Flora, Fauna, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt durch Überbauung, Abgrabung, Nutzungsintensivierung, Biotopbeseitigung, verursachte Zerschneidungseffekte, dauerhafte Störungen oder aus Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.6 Landschaftsbild**

Die Einsehbarkeit und Zugänglichkeit in das Plangebiet mit dem aufgrund langjährigem Leerstand maroden Bestandgebäude ist aus allen Richtungen gegeben. Am westlichen Rand verläuft der Fördewanderweg von dem man ebenso wie vom Ende der *Hafenstraße* auf das relativ frei stehende Gebäude mit vorgelagerter, derzeit verwilderter Terrasse blickt. Diese ist auch vom Wasser aus aufgrund seiner exponierten Lage gut sichtbar. Im Süden verläuft die *Hafenstraße* mit Zugang zum Gebäude. Östlich vom *Haus am Meer* ist ein Parkplatz sowie die Straße *Solten Wiesch* gelegen. Auch hier verdecken einige spontan aufgewachsene Gehölze und Gebüsche anteilig das Gebäude. Insbesondere von Fußgängern, Joggern, Radfahrern oder Hundehaltern wird sowohl der Fördewanderweg als auch der Parkplatz als Ausgangspunkt genutzt, um die *Kieler Förde* zu erleben oder seine tägliche Spazierrunde vorzunehmen. Der freie Blick auf das Wasser war auch aus den Bestandsgebäuden in der damaligen Nutzung als Gastronomie und Hotel gegeben.

### **Bewertung**

Das Landschaftsbild ist von dem Altgebäudebestand geprägt und vermittelt durch den spontanen Gehölzbewuchs einen verwilderten Charakter. Dies fällt allerdings insofern nicht besonders auffällig aus dem Rahmen, so lange die Erneuerung der Fördepromenade hier noch nicht erfolgt ist. Durch die gut einsehbare Lage und die direkte Nähe zur Förde ist es von *besonderer Bedeutung* im Plangebiet.

Der nördlich angrenzende Gehölzbestand und die Rاندlage der Stellplätze sind im Sommer durch Freizeitmüll und leider auch Fäkalien beansprucht und zuweilen wird hier auch Gartenschnittgut abgelagert.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Landschaftsbild und Landschaftscharakter, Eigenart und Erscheinungsbild durch insbesondere Überbauung, Beseitigung von Ein- und Durchgrünung oder Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.*

### **3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Durch die Tieflage des Plangebietes mit lediglich > 2 m ü. NN besteht eine potenzielle Überflutungsgefahr.

In seiner Förderandlage und der in der Umgebung angebotenen, vielfältigen Freizeitstruktur bietet das Plangebiet besondere Voraussetzungen als Siedlungsgebiet oder für den Tourismus sowie als Erholungsraum. Das veraltete Gebäude des *Haus am Meer* erfüllt derzeit allerdings in keiner Weise diese Standortvoraussetzung, da auch die umgebende an sich attraktive Wasserkante teilweise gestalterisch veraltet wirkt. Für die Nutzung durch die Allgemeinheit ist der Gemeinde eine touristische Ausrichtung der neuen Nutzung bei der Planung

wichtig gewesen und eine rein private Wohnnutzung wurde insofern ausgeschlossen. Im Nahbereich der Pumpstation ist eine Geruchsbeeinträchtigung wahrnehmbar.

### **Bewertung**

Das Plangebiet weist hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität ein hohes Gefährdungspotenzial durch Überschwemmungen auf, hat aber als Erholungsraum eine *besondere Bedeutung*. Allerdings bildet der in Teilbereichen rückständige, gegenwärtige Gestaltungszustand eine Einschränkung für die Erholungsnutzbarkeit, ebenso die seit Jahren nicht mehr mögliche Nutzung des ehemaligen Gastronomiegebäudes.

Hinzu kommt eine Vermüllungstendenz in dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand, der die Gemeinde durch konsequente Pflege entgegen wirkt.

*Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben mit Nutzungsänderungen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen für hier lebende, arbeitende oder sich erholende Menschen auftreten könnten.*

### **3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes befinden weder archäologische Denkmale, noch Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz.

Sonstige Sachgüter in Form von dem Gebäude und Eigentumsstrukturen liegen im potenziellen Überflutungsbereich der Ostsee.

### **Bewertung**

*Besondere Bedeutung* des Geltungsbereichs für sonstige Sachgüter, das Gebäude und Eigentumsstrukturen durch die Lage im potentiellen Überflutungsbereich der Ostsee und der damit verbundenen grundsätzlichen Gefährdungssituation.

### **3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Wasser* (Oberflächenwasser/ Überflutungsgefahr) und *Mensch, menschliche Erholung* (Überflutung), als auch zwischen dem Schutzgut *Mensch, menschliche Erholung* und zum Schutzgut *sonstige Sachgüter* (Überflutung und Beeinträchtigung aus potenziell wassergefährdenden Lagerungen von Stoffen) und den Schutzgütern *Landschaftsbild* und *Mensch, menschliche Erholung*.

## **3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

### **3.3.1 Bau des geplanten Vorhabens**

Insgesamt wird eine zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaute Fläche neu überplant und in der Folge mit zwei Neubauten versehen. Dabei kommt es im Sinne eines Flächenrecyclings zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung des Bodens, bzw. zu einem damit verbundenem Landschaftsverbrauch. Auch werden durch die Baumaßnahmen keine geschützten Biotope beeinträchtigt, allerdings der Südrand des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes

beansprucht.

Da ein Vorkommen von *streng und besonders geschützten Tierarten* im Plangebiet, insbesondere an und im Bestandsgebäude, nicht auszuschließen ist, sollten geeignete Maßnahmen und weitere Untersuchungen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen zu verhindern.

### **3.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund des Bauvorhabens anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Im Umfeld der zu erhaltenden Bäume gilt die Einhaltung der DIN 18920, welche den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen vorsieht und hier insbesondere den nördlich an die Gebäudestandorte anschließenden Gehölzbestand. In diesem darf es zu keinen erweiterten Schädigungen durch Lager von Boden, Baumaterialien oder Maschinen sowie zu Aufgrabungen kommen, sodass zum Schutz während der Bauphase ein Bauzaun um den Gehölzbestand zu errichten ist.

#### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Derzeit sind keine besonderen Verfahren bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsmaßnahmen sind gezielt auf die Fläche auszurichten, sodass sie nicht weiter in die Umgebung abstrahlen. Verwendet werden sollten ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.

#### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung begünstigt kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen, von denen eine Gefahr für den Geltungsbereich ausgeht. Aufgrund der Lage im durch Überflutung gefährdeten Uferbereich müssen entsprechende bauliche Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden und die Installation und der Betrieb sowie die Lagerung wassergefährdender Anlagen und Stoffe in geeigneter Form gesichert erfolgen.

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

### **4.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **4.1.1 Boden und Relief**

Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Zuge des Bauvorhabens unwesentlich verändert.

#### **4.1.2 Fläche**

Durch Abbruch und Neubau an gleicher Stelle findet ein Flächenrecycling statt. Dabei wird

ein kleiner Teil der Fläche neu beansprucht, aber auch bereits versiegelte Bereiche werden entsiegelt, sodass es insgesamt zu einer geringfügig zusätzlichen Erhöhung der versiegelten Flächenanteile kommt.

#### **4.1.3 Wasserhaushalt**

Durch Vollversiegelungen für neue Zuwegungen und Terrassen kommt es lediglich zu Veränderungen der Nutzungen, da bereits gegenwärtig derartige Strukturen vorliegen. Gleiches gilt für die 20 zugeordneten voll- und teilversiegelten Stellplätze. Insofern wirkt sich dies nicht zusätzlich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus und führt bei Starkregenereignissen nicht zu verstärkten Abflussspitzen. Dies wird durch den VB-Plan gesteuert bzw. begrenzt.

Auch zukünftig liegen Gebäude, Pkw-Stellplätze und Erholungsinfrastruktur innerhalb des durch Überflutung gefährdeten Uferbereichs.

#### **4.1.4 Klima, Luft**

Die Erhaltung und ggf. Ergänzung bestehender Grünstrukturen wirken sich für die Luftqualität positiv aus.

#### **4.1.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Die Beseitigung des Altgebäudes stellt für einige Tierarten wie Gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eine Einschränkung dar. Durch Einhaltung der Schutzfristen innerhalb der Frühjahrs- und Sommermonate (1.3.-1.10.) sowie nähere Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen rechtzeitig vor dem Gebäudeabbruch können Konflikte umgangen bzw. geordnet vermieden werden.

Durch Installation zusätzlicher Quartierkästen und / oder Quartiereinbausteine am Gebäude kann auf Basis der vorgenommenen Fledermausprüfung an dem Gebäude ein notwendiger Ausgleich erstellt werden.

Obwohl das Gehölz im Norden weitgehend erhalten bleibt, kommt es hier vermutlich lediglich zu einer Beseitigung von randweise hier stehenden zwei größeren Pappeln. Hingegen werden 57m<sup>2</sup> am Südrand mit Ziergehölzen im Zuge der Neubebauung verwendet und somit zu einer Beeinträchtigung gebracht.

#### **4.1.6 Landschaftsbild**

Durch eine neue Bebauung anstelle des leerstehenden, maroden Gebäudes kann das Landschafts- und Ortsbild an dem exponierten, gut einsehbaren Standort aufgewertet werden. Pflanzungen standorttypischer, heimischer Gehölze können die neue Bebauung eingrünen und die Einsehbarkeit einschränken und dennoch den Ausblick ausreichend gewähren.

Das nördlich angrenzende Gehölz kann bei überwiegendem Erhalt durch verbesserte Pflege und Betreuung in seiner Bedeutung für Erholung am Fördewanderweg verbessert werden.

#### **4.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Durch die Aufwertung der Erholungsstrukturen am Wasser und der sich neu etablierenden Gastronomie an der Fördepromenade wird generell der Erholungswert verbessert und ein Beitrag zum Tourismus geleistet.

#### **4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es bestehen keine besonderen Auswirkungen bei Sicherung von Installationen und Lagerungen im durch Überflutung gefährdeten Gebäudebereich.

#### **4.1.9 Wechselwirkungen**

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und sonstige Sachgüter zum Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **4.2.1 Boden und Relief**

keine besonderen Auswirkungen

#### **4.2.2 Fläche**

keine besonderen Auswirkungen

#### **4.2.3 Wasserhaushalt**

keine besonderen Auswirkungen

#### **4.2.4 Klima, Luft**

Es verbleibt weiterhin ein maritimes, windexponiertes Lokalklima. Das Bestandsgebäude verbleibt weiterhin in einem energetisch nicht mehr zeitgemäßen Zustand und würde sich bei andauerndem Leerstand weiter in Richtung einer Bauruine entwickeln.

#### **4.2.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Die Grünflächen und Zierbeete verbleiben mit geringer Wertigkeit für Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt. Es würde ein weiteres Zuwuchern über natürliche Sukzession erfolgen. Das Bestandgebäude bleibt für einige Tierarten nutzbar oder würde als Gebäuderuine für manche Tierarten sogar attraktiver.

#### **4.2.6 Landschaftsbild**

Es verbleibt die Blickperspektive auf das allmählich verfallende und verwildernde *Haus am Meer*.

#### **4.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Der Fortbestand unzulänglicher bzw. gestalterisch veralteter Erholungsinfrastruktur wäre für Erholungsgäste nach und nach unattraktiv, ganz zu schweigen von einer Bauruine. Das würde sich auch nachteilig für den Wohnwert in der angrenzenden Siedlungsstruktur auswirken.

#### **4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es bestehen keine besonderen Auswirkungen, jedoch Wert- und Imageverlust für die nähere Umgebung.

#### **4.2.9 Wechselwirkungen**

keine besonderen Wechselwirkungen

## **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **5.1 Boden und Relief**

keine

### **5.2 Fläche**

Generell bildet die Wiederverwertung bereits für Erholung genutzter Altstrukturen im Sinne eines Flächenrecyclings eine Minimierung des Flächenverbrauchs, da eine Verwendung bisher nicht beanspruchter Flächen nur reduziert erfolgt.

### **5.3 Wasserhaushalt**

Teilversiegelung neuer PKW-Stellplätze

### **5.4 Klima, Luft**

Erhalt des Gehölzbestandes, verbesserte zeitgemäße energetische Ausstattung der neuen Gebäude.

### **5.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Der Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereichs bleibt weitestgehend erhalten und wird verbessert gepflegt. Die Zierbeete werden entfernt und durch heimische Stauden und Gehölze ersetzt.

Vermeidung großflächiger Glasfronten mit Vogelkollisionsgefahr in unmittelbarer Förderanlage. Ausschluss von Scheiben mit Spiegeleffekt und für Vogelschutz unvorteilhaften Reflektionen sowie von Parallel- und Übereckverglasungen als vermeintlichen Durchflügen.

Keine Verwendung von ungeregelt auf Wege und Terrassen in die Umgebung abstrahlenden Außenbeleuchtungen. Einsatz von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.

### **5.6 Landschaftsbild**

Verbesserte Neugestaltung, Eingrünung der Gebäude, zulässige Gebäudehöhe maximal 13,00 m.

### **5.7 Mensch, menschliche Gesundheit**

Verbesserte Möglichkeiten für Aufenthaltsqualität und Erholungsnutzung.

### **5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Verbesserte Sicherung gegenüber Überflutungsgefährdung im Uferbereich der *Kieler Förde*.

### **5.9 Wechselwirkungen**

keine

## **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den VB-Plan**

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines VB-Plans (sogen. „0-Lösung“) würden die Be-

standgebäude weiterhin leerstehen und eine Nachnutzung vermutlich ausbleiben. Damit würden die hiermit verbundenen Umweltbelastungen fortbestehen.

### **6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet**

Die Fläche könnte für eine anderweitige bauliche Flächennutzung als Wohnanlage für Privatwohnen, als Hotelanlage oder für Gastronomie Verwendung finden.

Es könnte eine auf erhöhter Sockelsituation angeordnete sowie höher aufragende Bebauung erfolgen, ebenfalls eine mächtigere Riegelstruktur.

### **6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes**

Vergleichbare Flächen, die sich für eine Bebauung durch Ferienwohnungen in Verbindung mit Gastronomie eignen, sind insbesondere in Förderandlage im Gemeindegebiet kaum zu finden.

## **7. Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem VB-Plan**

Bei Beachtung der im Umweltbericht vorgegebenen Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen festzustellen.

## **8. Zusätzliche Aspekte**

### **8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

keine besonderen Verfahren

### **8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken

### **8.3 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 erkennen, besonders klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung gleichfalls nicht.

### **8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes**

Flächenrecycling und Nachnutzung eines derzeit nicht genutzten zentralen Standortes in direkter Nähe zur Förde. Teilweise Entsiegelung durch Entfernen der bestehenden Bebau-

ung im Plangebiet. Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes in erster Reihe an der Fördekante; Verbesserung auch des Pflegezustandes im angrenzenden Gehölzbestand.

## **9. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)**

*Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des 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 der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings 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. Nachfolgend erfolgt eine Beurteilung der jeweiligen Schutzgutinhalte auf einen Bedarf für ein notwendiges Monitoring und eine Festlegung der entsprechenden Monitoringmaßnahmen soweit für erforderlich erachtet:*

### **9.1 Boden und Relief**

Vorliegend kein Monitoringbedarf für dieses Schutzgut.

### **9.2 Fläche**

Vorliegend kein Monitoringbedarf für dieses Schutzgut.

### **9.3 Wasserhaushalt**

Vorliegend kein Monitoringbedarf, allerdings Beachtung der Überflutungsgefährdung bei Installation bautechnischer Anlagen im weiteren Verfahren.

### **9.4 Klima, Luft**

Vorliegend kein Monitoringbedarf für dieses Schutzgut, allerdings Windschutz in der Förderanlage zu beachten.

### **9.5 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Die Entwicklung des Pflegezustandes im nördlich angrenzenden Gehölzbestand sollte durch die Gemeinde zumindest in den ersten 5 Jahren einem Monitoring unterzogen werden.

Für den im Wesentlichen zu erhaltenden nördlich angrenzenden Gehölzbestand ist auch gerade während der Bauzeit eine angemessene Kontrolle erforderlich.

### **9.6 Landschaftsbild**

Die Entwicklung um das neue Gebäude einschließlich im nördlich angrenzenden Gehölzbestand sollte durch die Gemeinde einem gewissen Monitoring unterzogen werden.

## 9.7 Mensch, menschliche Gesundheit

Die dauerhafte Nutzungsfähigkeit für Erholung sollte im Interesse der Gemeinde einem Monitoring bzw. einer besonderen Beachtung unterliegen.

## 9.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kein besonderer Monitoringbedarf für dieses Schutzgut.

# 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Gemeinde in direkter Nachbarschaft zur Kieler Förde. Es ist derzeit durch „das Haus am Meer“ bebaut und soll künftig einer veränderten baulichen Nutzung unterzogen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei einzelnen Gebäuden für die Unterbringung von Ferienwohnungen sowie eines Gastronomiebetriebes.

Anteilig werden kleinere Bereiche neu versiegelt und andere entsiegelt, sodass es insgesamt zu einer geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelung kommt. Auch werden durch die Baumaßnahmen keine geschützten Biotope beeinträchtigt.

Ein Vorkommen von *streng und besonders geschützten Tierarten* im Plangebiet, insbesondere an und im Bestandsgebäude ist nicht auszuschließen und muss weiter rechtzeitig vor dem Gebäudeabbruch untersucht werden. Der Gehölzbestand im Norden bleibt weitgehend erhalten, sodass es hier zu einer relativ geringfügigen Beeinträchtigung kommt. Hier besteht eine Chance zu einer verbesserten Gestaltungs- und Pflegesituation. Insgesamt wird sich durch die Neubebauung die Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild sowie hinsichtlich Erholung an der Fördepromenade verbessern können.

# 11. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde hat sich über viele Jahre hinweg sorgfältig mit der hier möglichen Neugestaltung beschäftigt, insbesondere in Bezug auf Gebäudeausmaß, Höhe, Massivität, Flächenbeanspruchung und Nutzungsformen für Erholung.

# 12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff- Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

## 12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, über Teilversiegelung von

Stellplätzen und Erhalt des Gehölzanteils.

## 12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff- Ausgleich wird hinsichtlich Schutzgut Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt.

Weiterhin werden hierin Gehölzbeseitigungen erfasst und anderweitige Beeinträchtigungen für u.a. artenschutzrechtliche Belange ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

### Schutzgut Boden

#### 1. Flächen für Gebäude

Verwendung bisheriger Gebäudeflächen und versiegelter Terrassen und Zuwegungen über insgesamt 380 m<sup>2</sup> Gebäude zzgl. 151 m<sup>2</sup> für Terrassen u.ä. = 530 m<sup>2</sup>

bei einer GRZ von 0,6 für Erstellung von zwei neuen Bauten über insgesamt 494 m<sup>2</sup> zzgl. 44 m<sup>2</sup> Nebenanlagen durch neue Terrassen = 538 m<sup>2</sup>.

Differenzbetrag = + 7 m<sup>2</sup>

**Summe zusätzliche Vollversiegelung = 7 m<sup>2</sup> x Faktor 0,5 = 4 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf**

#### 2. Wege und Verkehrsflächen

Die Straßenanteile im Geltungsbereich bleiben unverändert. Ebenso die vollversiegelten 12 Stellplätze östlich der Straße *Sollten Wiesch*.

Die 8 neuen Stellplätze westlich vorgenannter Straße werden teilversiegelt ausgeführt und ergänzen 4 bereits vorhandenen teilversiegelte Stellplätze. In der Bilanz führt das zu keiner Veränderung für die Flächenbeanspruchung.

4 x 12,5 m<sup>2</sup> = 50 m<sup>2</sup>

**Summe zusätzliche Teilversiegelung = 50 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3 = 15 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf**

### Schutzgut Wasser

Kein zusätzlicher Eingriff für Berechnung

### Schutzgut Pflanzen- und Tierarten

**Rund 57 m<sup>2</sup> Gehölzbeseitigung vom Südrand des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes,**

Im Ausgleichsansatz 1:2 ein Ausgleichsbedarf über 114 m<sup>2</sup> Gehölzneupflanzung für die flächige Gehölzbeseitigung.

## 12.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

<b>1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen</b>		
	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Vollversiegelung Gebäude und Terrassen</b>	Gebäude: 380 m <sup>2</sup> Terrasse auf der Ostseite: 106 m <sup>2</sup> Vollversiegelung auf der Westseite des Gebäudes: 45 m <sup>2</sup> = 531 m <sup>2</sup>	2 neue Gebäude 494 m <sup>2</sup> und 44 m <sup>2</sup> Terrassen = 538 m <sup>2</sup>
<b>Wege und Verkehrs- flächen</b>	Straßenanteile <i>Hafenstraße</i> und <i>Sollten Wiesch</i> sowie 12 Stell- plätze östlich vollversiegelt 4 Stellplätze nördlich teilversiegelt	4 zusätzliche teilversiegelte Stellplätze = 50 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfaktor 0,5 für Vollversiegelung</b>		Differenz von zzgl. +7 m <sup>2</sup> x Fak- tor 0,5 = 4 m <sup>2</sup> Ausgleichsbedarf
<b>Ausgleichsfaktor 0,3 für Teilversiegelung</b>		zusätzlich 50 m <sup>2</sup> x Faktor 0,3 = 15 m <sup>2</sup> Ausgleichsbedarf
<b>Summe</b>		<b>19 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf</b>

<b>2. Eingriffe und Veränderungen durch geänderte sonstige Flächennutzungen</b>		
	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Flächen geschützter Biotop</b>	Keine vorhanden bzw. betroffen	
<b>Gehölzbestand</b>	Gehölzbestand im nördlichen Geltungsbereich	Beseitigung einzelner Pappeln am Nordrand möglich, am Süd- rand des Gehölzes über 57 m <sup>2</sup> von Ziergehölzen
<b>Gehölzausgleich Faktor 1:2</b>		Neupflanzungen von Ausgleich über 114 m <sup>2</sup> Gehölzneupflan- zung
<b>Schutz von Arten und Lebensräumen</b>	Zieranlagen um Gebäude	Neuanlage von heimischer Ein- grünung
<b>Veränderung des Landschaftsbildes</b>	Leerstand von veraltetem Gebäu- de	Ersatz durch 2 neue bis zu 13 m hohe Bauwerke und vorgelagerte Terrasse und Umgebungsgestal- tung
<b>Fledermäuse</b>	Eine mögliche Betroffenheit ist noch rechtzeitig vor Gebäudeab- bruch genauer zu überprüfen	ggf. Installation von noch festzu- legender Zahl von Quartierkästen im Umfeld

## 12.4 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen vorliegend, indem hier für das Vorhaben ein weitgehendes Flächenrecycling erfolgt.

Der ermittelte Ausgleich für zusätzliche Flächenversiegelung wird extern des Plangebietes dargestellt bzw. über das Ökokonto der Gemeinde abgerechnet. Dies gilt gleichfalls für den Ausgleich in die flächige Gehölzneupflanzung.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf nördlich Stückenberg (Az. 3104-3/080/0056), das im selben Naturraum liegt. Das Ökokonto befindet sich auf den Flurstücken 76/2 und 75/9 der Flur 2, Gemarkung Neuheikendorf in der Gemeinde Heikendorf. Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 133 Ökopunkten ausgebucht.

Auf der Ökokontofläche der Gemeinde wird vom Vorhabenträger die Pflanzung von 3 zusätzlichen Bäumen finanziert (gemäß Abstimmung H. Rutz, Gemeinde Heikendorf mit Herrn Vonderlage, UNB Kreis Plön vom 26.07.2018).

## 13. Hinweise zur weiteren Umsetzung

Der Abrisszeitraum des Bestandgebäudes ergibt sich aus der vertiefenden Fledermausuntersuchung im Frühjahr/Sommerhalbjahr vor Abriss des Gebäudes. Ein Abriss des Gebäudes bei einer ggf. festgestellten Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse ist in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen (NABU, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH). Die Art der Nutzung wird in näheren Untersuchungen im Frühjahr festgestellt. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Die Gehölzbeseitigungen dürfen nur innerhalb des gesetzlich vorgegeben Zeitrahmens zwischen 1. Okt. bis Ende Feb. erfolgen.

## 14. Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, gleichfalls keine invasive Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) oder besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen. Nicht durch Terrassen und Zuwegungen verwendete Freiflächen sind als lebendige Grünstrukturen und nicht als sogenannte Schotter- und Stein- oder Kiesgärten

anzulegen.

#### **A Gehölzarten für Heckenstrukturen:**

- - Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- - Feldahorn (*Acer campestre*)
- - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- - Holunder (*Sambucus niger*)
- - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- - Hundsrose (*Rosa canina*)
- - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

#### **C Bäume (Stammumf. 14/16 cm als Ersatzpflanzung auf vorgegebenen Standorten sowie innerhalb der Stellplatzfläche)**

- - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- - Weißbuche (*Carpinus betulus*)

## **15. Festsetzungsvorschläge**

### 1. Pflanzungen

Der oben angeführten Gehölzlisten. Unzulässig sind Gehölze in Kugelwuchs, Schirmwuchs, Hängezweigen oder Formgehölze

### 2. Beleuchtung

Zulässig sind nur gerichtete Beleuchtung aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auf die Wege und Terrassen ums Gebäude. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung der Förde oder des Feldgehölzes abstrahlen, sind unzulässig.

### 3. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch. Vor Gebäudeabbruch sind im Frühjahr vor dem angesetzten Abbruch weitere Kontrollen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nötig.

**Heikendorf, den .....**

**Siegel:**

.....

**(Bürgermeister)**

Heikendorf, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -