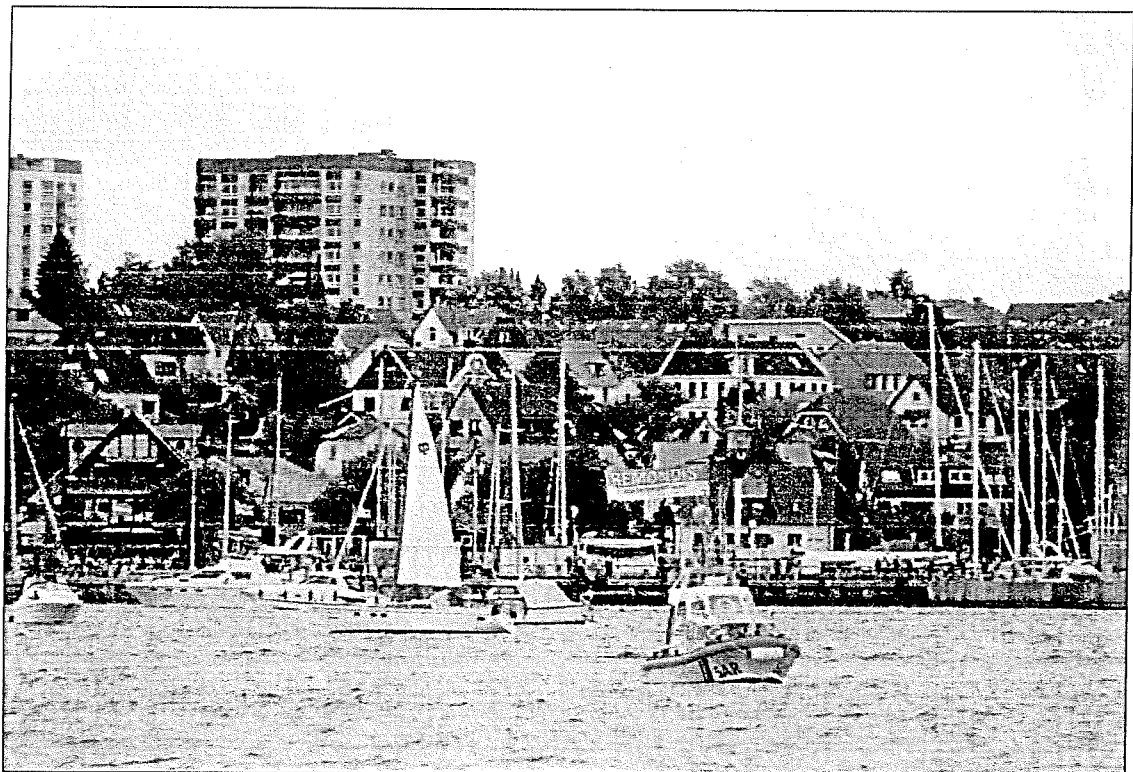


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56
DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET

„TEILBEREICH MÖLTENORT, GRUNDSTÜCKE IM
BURMESTERWEG UND TEILBEREICHE DES MÖLTENORTER
WEGES, DER SCHRÖDERSTRASSE UND BERGSTRASSE“



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Verfahren	3
2.3.	Änderung der Planung während des Aufstellungsverfahrens	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
3.2.	Historische Siedlungsentwicklung	6
3.3.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
3.4.	Baugrund und Grundwassersituation	8
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2.	Flächennutzungsplan	10
4.3.	Landschaftsplan	11
4.4.	Bebauungsplanung	12
5.	Planung	12
5.1.	Ziele der Planung	12
5.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
6.	Planinhalt und Festsetzungen	13
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	17
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	18
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	18
7.	Belange der Schutzgüter	18
8.	Immissionsschutz	20
8.1.	Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	20
8.2.	Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	20
9.	Erschließung	20
9.1.	Verkehrliche Erschließung	20
9.2.	Technische Infrastruktur	20
10.	Hinweise	22
Anlagen:		
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund und zur Grundwassersituation in Heikendorf, Ortsteil Möltenort (ALKO GmbH, 29.07.2011)		
- Hydrologische Charakterisierung der Au „De Beek“ in Heikendorf, Ortsteil Möltenort mit Ergänzung (ALKO GmbH, 29.05.2012 und 05.11.2012)		

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war bisher durch den Bebauungsplan Nr. 25 mit seiner 1989 aufgestellten 19. Änderung planungsrechtlich verbindlich geregelt. Auf dieser Grundlage hat sich in der letzten Zeit eine Bebauung vollzogen, die nicht den Zielen der Gemeinde entspricht.

Insbesondere die auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes ungenügende Begrenzbarkeit der Gebäudehöhen im Bereich des Strandweges war der Anlass für die Gemeinde, ihr Planungsrecht an dieser Stelle zu ändern, um die Maßstäblichkeit der vorhandene Bebauung zu erhalten. Wesentlicher Inhalt dieser Änderung sollte die Neufassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, max. First- und Gebäudehöhe, max. Anzahl der Wohneinheiten und ggf. auch Vorgabe der Firsttrichtung) sein. Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur der Gebiete zu erhalten ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen auszuschließen. Insofern besteht ein Planungserfordernis. Deshalb hat die Gemeindevertretung am 23. April 2008 beschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 56 die künftige städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich neu zu ordnen.

Dieser Beschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 22. April 2009 ergänzt. Einerseits wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke im Burmesterweg und Teilbereiche der Bergstraße und der Schröderstraße erweitert, um die Sichtbeziehungen von diesen Grundstücken zum Hafen einbeziehen zu können. Andererseits wurde das Planungsziel neu definiert. Planungsziel ist nun die Neufassung der städtebaulichen Vorgaben für eine dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung des Gebietes. Wesentlicher Inhalt dieser Neuplanung soll daher die Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sein. Außerdem sollen in die Planung Ziele der touristischen Entwicklung einfließen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB. Das Plangebiet in Möltenort ist mit Ausnahme der Niederungsflächen seit mehreren Jahrzehnten fast vollständig bebaut und liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortslage der Gemeinde Heikendorf. Es erfüllt als Gebiet der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB gemäß der am 21. Dezember 2006 geänderten Fassung des Gesetzes. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch die Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m².

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

Der Bebauungsplan Nr. 56 ersetzt nach seiner Inkraftsetzung die bisher rechtsgültige Planfassung der 19. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet „Möltenort“, in Kraft getreten am 19.12.1989. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet ist nicht mehr rechtskräftig.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 56 wurde am 23. April 2008 von der Gemeindevertretung Heikendorf gefasst und am 22. April 2009 ergänzt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Beide Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherstellung der mit der Planung verfolgten Ziele hat die Gemeindevertretung aufgrund der §§ 14, 16 und 17 BauGB i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein (GO) am 5. April 2011 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Bürger bzw. die Öffentlichkeit wurden frühzeitig am 27. November 2008 gemäß § 3 (1) BauGB über die Grundzüge der städtebaulichen Planung, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Von einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, nachdem die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen wurde, ist gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2012 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 15.02.2013 bis einschließlich 15.03.2013. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der B-Plan Nr. 56 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde der überarbeitete Entwurf mit Begründung von der Gemeindevertretung am 06.11.2013 erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.05.2014 bis einschließlich 16.06.2014. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat die zum B-Plan Nr. 56 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2014 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zum B-Plan Nr. 56 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderung der Planung während des Aufstellungsverfahrens

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes des B-Planes Nr. 56. Die Änderungen sind nachfolgend dargelegt.

Planzeichnung

- In den Teilgebieten 2 und 3 wurde die Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in den dem Strandweg zugewandten Gebäuden von 5 auf 6 Wohneinheiten im Teilgebiet 2 sowie von 6 auf 5 Wohneinheiten im Teilgebiet 3 geändert.
- Das Baufeld für das Flurstück 82/11 im Teilgebiet 10 wurde nach Veränderung des dortigen Grundstückszuschnittes durch Ankauf erweitert.
- Es erfolgte eine Erhöhung der festgesetzten maximal überbaubaren Grundfläche im Teilgebiet 10 auf 120 m².
- Die Flächenfestsetzung zu den Garagen westlich des Teilgebietes 11 wurde den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst.
- Es erfolgte eine Korrektur der Abgrenzung der Tiefgaragen in den Teilgebieten 2 und 3 entsprechend dem tatsächlichen baulichen Bestand.
- Die Bauweise in den Teilgebieten 2 bis 6 und 11 wurde von einer offenen Bauweise in ausschließlich Einzelhäuser geändert.
- Es erfolgte eine Überarbeitung der überbaubaren Flächen für den südlichen Bereich des Teilgebietes 18 und die Bildung eines zusätzlichen Teilgebietes 17a mit der Ausweisung von zwei Baufeldern und entsprechend veränderten inhaltlichen Festsetzungen.
- Die Kennzeichnung des einfachen Kulturdenkmals im Teilgebiet 7 wurde korrigiert.
- Auf die Planzeichnung wurde ein Hinweis zu den Baugrundverhältnissen und zur Grundwassersituation im Plangebiet aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

- Das neu gebildete Teilgebiet 17a wurde in den Text eingearbeitet.
- Die Festsetzung 2.3 wurde hinsichtlich der Regelungen zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien überarbeitet.
- Die Festsetzung 4.3 wurde hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich geändert.

- Die Festsetzung 8.2.4 wurde um eine klarstellende Regelung zur zulässigen Höhe von Dachaufbauten ergänzt.
- Die Festsetzung 9.3 wurde zugunsten der Teilgebiete 10 und 11 modifiziert. Hier müssen Windschutzwände nunmehr einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten

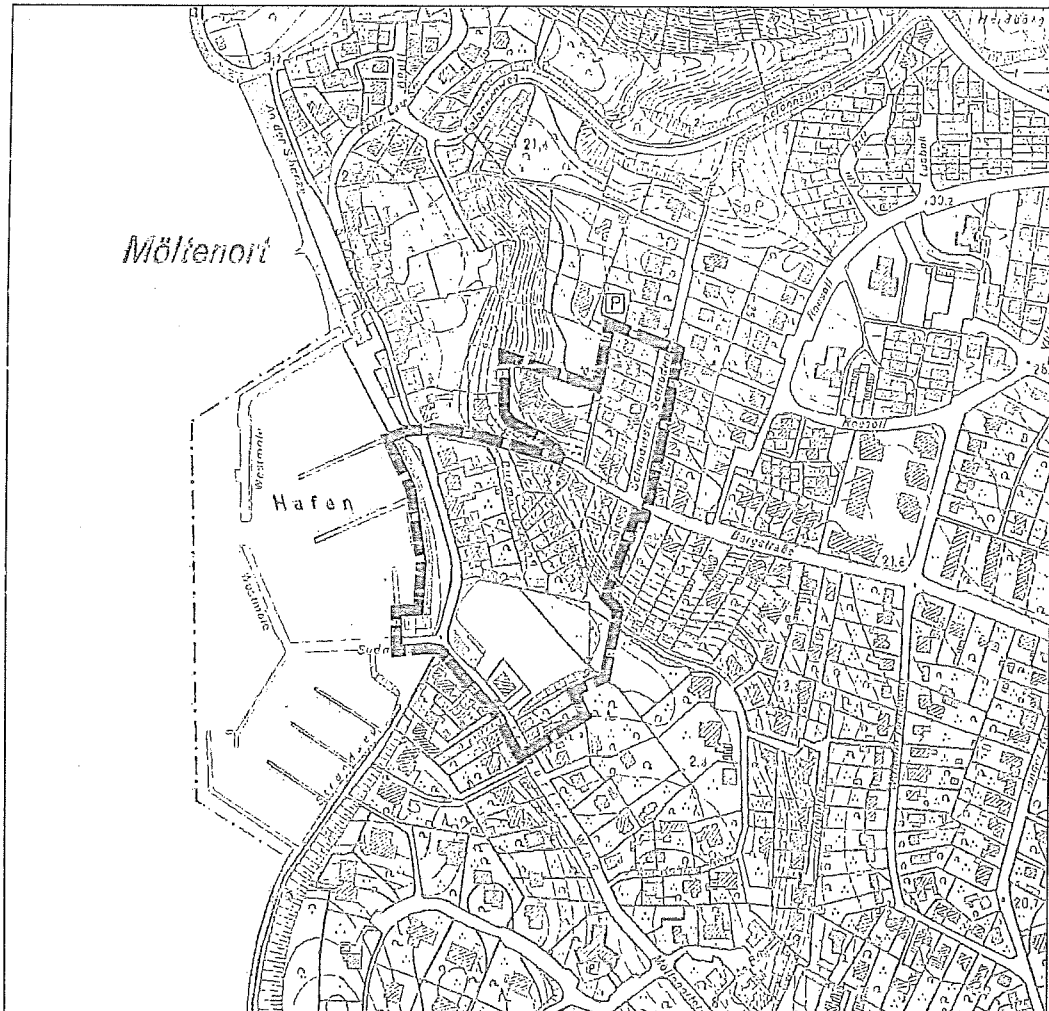
Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung, die entsprechend ergänzt wurden.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kieler Förde im südlichen Teil des Möltenorter Hafens und hat eine Größe von ca. 3,71 ha. Es befindet sich in den Bereichen der Verkehrsanlagen und der baulichen Nutzung auf Höhenlagen zwischen etwa 2 m und 21 m über NN und steigt vom Hafen nach Osten und Norden zunächst leicht, ab dem Burmesterweg stark an.

ÜBERSICHTSPLAN



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bergstraße, den Schröderhang und die Graf-Spee-Straße, wobei die Bergstraße teilweise und die Flurstücke 77/3 und 77/4 der Flur 1 in der Gemarkung Möltenort vollständig zum Geltungsbereich gehören,
- im Osten durch die Schröderstraße, das Flurstück 22/28 der Flur 2 in der Gemarkung Altheikendorf, das Flurstück 198/104 der Flur 1 in der Gemarkung Möltenort, sowie einer gedachten Linie von der südlichen Ecke des Flurstückes 22/28 zur nördlichen Ecke des Flurstückes 198/104, wobei die Schröderstraße zwischen Graf-Spee-Straße und Bergstraße vollständig zum Geltungsbereich gehört,

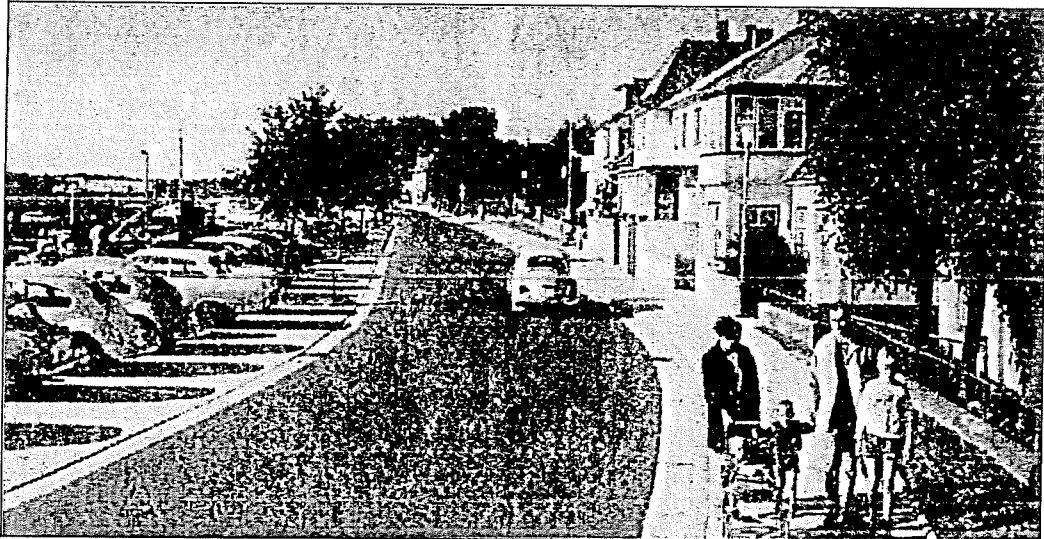
- im Südosten durch das Flurstück 242/103 der Flur 1 in der Gemarkung Möltenort,
- im Südwesten durch die Straßenmitte des Möltenorter Weges und
- im Westen durch den Möltenorter Hafen, wobei das Hafenbetriebsgebäude und die Hafenpromenade bis zur Kaimauer zum Geltungsbereich gehören.

Nördlich des Plangebietes grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 34 und 38 an. Im östlichen Anschluss befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63, der sich in einem noch sehr frühen Verfahren der Planaufstellung befindet.

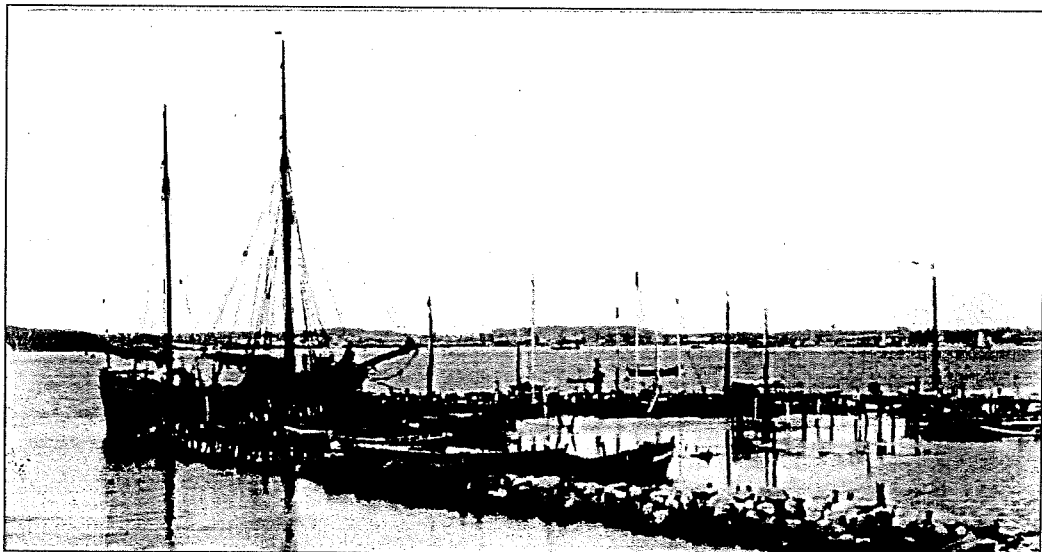
3.2. Historische Siedlungsentwicklung

Der Ortsteil Möltenort ist ursprünglich als Fischerdorf gegründet worden und wurde über den Zeitraum seiner Entwicklung bis heute durch die Fischereinutzung geprägt. Der Ortsteil ist noch um die Jahrhundertwende neben Neu- und Altheikendorf als eigenständiger Ort erkennbar. Durch den massiven Bevölkerungszuwachs zu Beginn des 20. Jahrhunderts ist er im Laufe der Jahre mit der Ortslage von Altheikendorf zusammengewachsen und nunmehr Bestandteil eines annähernd geschlossenen Siedlungsbandes entlang der Kieler Förde. Diese Entwicklung ging einher mit dem Verlust der Eigenständigkeit und des ländlich agrarischen Ortscharakters der einzelnen Ortschaften.

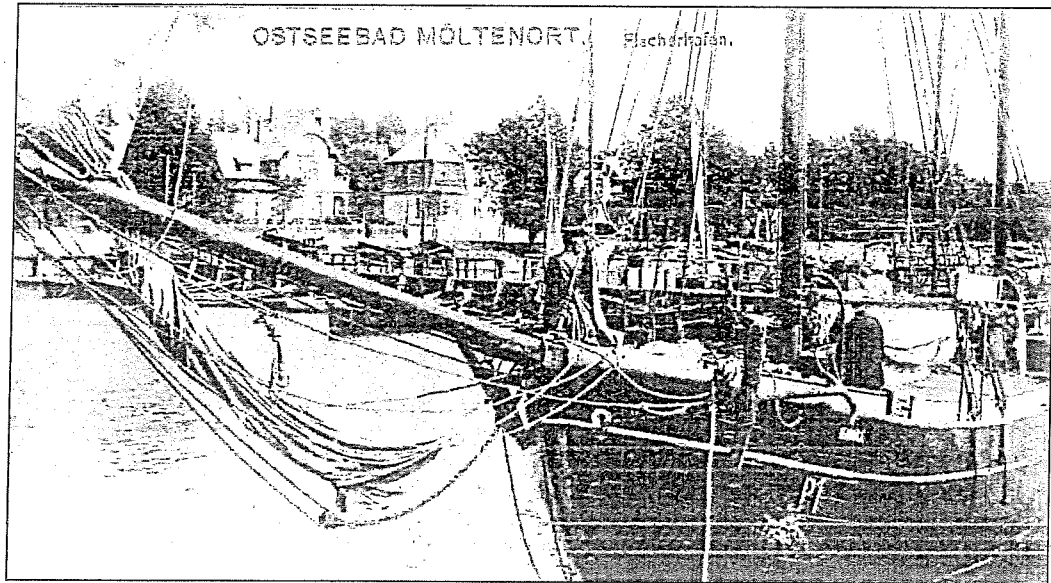
STRANDWEG, 1965



FISCHERHAFEN, DATUM UNBEKANNT



BLICK ÜBER DEN FISCHERHAFEN ZUM STRANDWEG, DATUM UNBEKANNT



3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Trotz der zunehmenden Bedeutung des Gebietes als attraktiver Wohnbereich mit Blick auf den Hafen und die Kieler Förde hat sich der Ortsteil -auch durch die zwar rückläufige aber heute noch ausgeübte Fischereitätigkeit- seinen Charakter und seine Qualität in großen Teilen erhalten. Ortsbildprägend sind insbesondere die der Kieler Förde vorgelagerten Freiflächen, die im Bereich des Plangebietes durch den Fischerhafen, nördlich davon durch Grünanlagen mit Parkcharakter und südlich davon durch den Sport- und Seglerhafen belegt sind. Besonders die sich östlich an den Hafen anschließenden Grundstücke mit großem Grünflächenanteil und teilweise hohem Baumbestand haben aufgrund ihrer exponierten Lage für das Gebiet selbst und für die rückwärtige grüne Kulisse des Möltener Hafens eine große Bedeutung.

Für das seit vielen Jahrzehnten als vollständig bebaut und erschlossen anzusehende Plangebiet sind die unterschiedlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen charakteristisch. Dieses kommt deutlich zum Ausdruck im gesamten Bereich am Hafen mit seiner Durchmischung von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und auch Gewerbe sowie dem Erscheinungsbild der Gebäude mit ihrer unterschiedlichen Architektur, Baupoeche und Größe.

Die Hafenrandbebauung entlang des Strandweges ist weitestgehend durch freistehende Gebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern geprägt. In jüngster Zeit sind die Gebäude der Grundstücke im Strandweg 13 und 14 Neubauten gewichen, die in ihrer Höhe und Kubatur deutlich über den bisherigen Gebäudemastab entlang des Strandweges hinausgehen.

In den anderen Teilen des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung. Aber auch hier führten Bewohner- und Eigentümerwechsel und sich ändernde Familienstrukturen zu baulichen Veränderungen. Dies ist zurückzuführen auf geänderte Anforderungen der Bewohner an ihre Wohnung, die Gartennutzung und die Wohnumgebung sowie einem gegenüber früheren Zeiten erheblich gesteigerter Platzbedarf für den ruhenden Verkehr.

Die östlich des Strandweges befindliche, höher gelegene Bebauung entlang des Burmesterweges besteht aus drei zweigeschossigen Doppelhäusern, zwei Garagenanlagen und einem eingeschossigen Einzelhaus aus den 1970er Jahren. Insbesondere die Doppelhäuser sind im Zuge von Um- und Anbauten modernisiert und verändert worden. Die westliche Straßenseite des Burmesterweges ist nicht bebaut, hier befinden sich die gegenüber dem Burmesterweg tiefergelegenen Gärten der Grundstücke des Strandweges.

Die Bergstraße und die Schröderstraße sind weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen wohngenutzten Einzelhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Lediglich das Gebäude Bergstraße 7a bis h fällt deutlich aus diesem Rahmen. Hierbei handelt es sich um einen Mitte der 1970er Jahren erbauten zweigeschossigen Wohnkomplex mit Flachdach, der sich aus zehn kettenhausartig aneinander gereihten Eigentumswohnungen zusammensetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes grenzt nördlich die öffentliche Grünanlage „Schröderhang“ an.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein öffentlicher Parkplatz und eine private Grünfläche. Der Parkplatz verfügt über ca. 130 Stellplätze, wird überwiegend von den Benutzern und Besuchern des Sportboothafens genutzt und dient darüber hinaus als Winterbootslager. Nördlich der privaten Grünfläche verlaufen ein kleiner Bach „De Beek“ und ein Fußgängerweg, der von dem Strandweg in die östlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete führt.

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Möltenorter Weg. Neben einem zweigeschossigen Wohnhaus und dem eingeschossigen Jugend- und Vereinsheim der Möltenorter Seglerkameradschaft befindet sich hier ein eingeschossiges reetgedecktes als Galerie und Cafe genutztes Gebäude. Westlich der Einmündung des Möltenorter Weges in den Strandweg wurde im Zugangsbereich zum Sportseglerhafen das Hafenbetriebsgebäude errichtet.

3.4. Baugrund und Grundwassersituation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde durch das Ingenieurgeologische Büro ALKO GmbH aus Kiel eine geologische und hydrogeologische Untersuchung (29.07.2011) durchgeführt. Demnach lässt sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Baugrundverhältnisse in drei Zonen gliedern.

Inhaltliches Zentrum der Untersuchung war das Gebiet zwischen dem Strandweg und dem Burmesterweg (Zone 2), dessen Untergrund ein baugrundtechnisch ungünstiges, oberflächennah anstehendes Niedermoor bildet. Die hier vorliegenden Torfe und Torfmudden sind aufgrund ihrer starken Setzungsempfindlichkeit nicht tragfähig für konventionelle Flachgründungen. Je nach lokaler Tiefe der tragfähigen Geschiebemergel bzw. Sande ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Tiefgründungen in Form von Pfahlgründungen vorgenommen werden können.

Als teilweise problematisch erwiesen sich die Randbereiche des Niedermoors (Zone 3) mit lokal flach anstehenden nicht tragfähigen Torfmudden.

Die höheren Lagen des Untersuchungsgebietes (Zone 1) bieten nach Abtragung der als Baugrund ungeeigneten Füll- bzw. Mutterbodenhorizonte gut tragfähige Böden für Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten.

Das gesamte Untersuchungsgebiet erwies sich als generell ungeeignet für eine flächenhafte Niederschlagsversickerung.

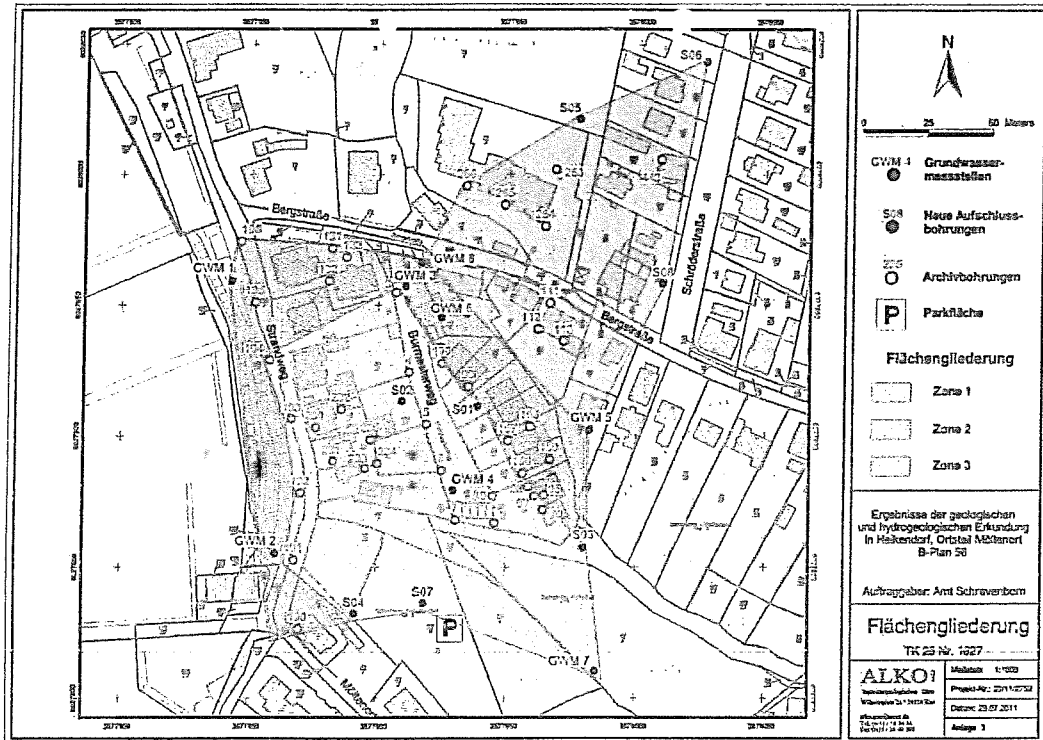
Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation können einzelne Baumaßnahmen insbesondere im Bereich des Strandweges zu Veränderungen der lokalen hydraulischen Verhältnisse führen, aber auch die Umgebung des Baugrundstückes beeinflussen. Daher wurde der Empfehlung des Gutachtens folgend in den betroffenen Teilgebieten eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung von Tiefgaragengeschossen sowie baulichen Anlagen unterhalb einer festgelegten Höhe untersagt, um einen über den derzeitigen Zustand hinausgehenden Eingriff in den Grundwasserleiter und die damit möglicherweise verbundenen Folgewirkungen zu unterbinden. Zur weitergehenden Erläuterung dieser Festsetzung wird auf das Kapitel 6.1.1 verwiesen.

Die weiteren in der Stellungnahme formulierten technischen Hinweise und Empfehlungen zu den Baugrundverhältnissen und zur Grundwassersituation insbesondere für die Teilgebiete Nr. 2 bis 6 und 10 bis 12 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

- Generell gilt, dass vor Gründungsmaßnahmen die Tragfähigkeit des Untergrundes erkundet werden sollte.
- Vor Flachgründungsmaßnahmen sind Mutterböden, organische und lockergelagerte Füllböden sowie bindige Böden von weicher Konsistenz abzutragen und durch einen lagenweise einzubauenden und zu verdichtenden Sand-Kies-Ersatzboden auszutauschen.
- Aufgrund der bindigen und für Wasser schwer durchlässigen Böden muss mit der Ansammlung von Niederschlagswasser innerhalb von Baugruben gerechnet werden. Zur Ableitung dieses Wassers ist eine offene Wasserhaltung ausreichend.
- Von permanenten Grundwasserabsenkungen nach Bauwerksfertigstellung ist grundsätzlich abzuraten.
- Eine offene Wasserhaltung durch Pumpen kann u.U. den Grundwasserstand über die Grundstücksgrenzen hinaus absenken.

- Die Errichtung vertikaler Lehmsperren zur Verringerung des Grundwasseranstroms kann einen bedeutenden Eingriff in die hydrogeologischen Verhältnisse darstellen. Bereiche im Anstrom der Sperre können einen Wasserstau und damit einen Anstieg der Grundwasseroberfläche erfahren. Die lateralen Bereiche im Abstrom der Sperre erfahren einen zusätzlichen Grundwasseranstrom und können bei ungenügender Durchlässigkeit des Untergrundes ebenfalls einer Anhebung der Grundwasseroberfläche unterliegen.

HYDROGEOLOGISCHE FLÄCHENGLIEDERUNG (ALKO, 29.07.2011)



- Großflächigen Unterkellerungen (z.B. Tiefgaragen) stellen ebenfalls erhebliche hydraulische Hindernisse innerhalb oberflächennaher Grundwasserleiter dar. In Gebieten mit ungenügender bzw. fehlender Niederschlagsversickerung bewirken derartige Bauwerke eine Fokussierung des Niederschlagsabflusses in unversiegelten benachbarten Flächen.
- Eine Anhebung der Grundwasseroberfläche kann schon in geringem Maße zu Veränderungen der Tragfähigkeit des Bodens führen.
- Am Hang oberflächennah anstehende, bindige Böden können auch in unbebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes infolge von einem Rückstau von Hanggrundwasser in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt werden – selbst bei geringer oder fehlender baulicher Beanspruchung.
- Vor technischen Wasserhaltungsmaßnahmen sollte auch die Umgebung des Baugrundstückes erkundet werden, um baustatisch negative Reaktionen auf den anliegenden Grundstücken zu vermeiden.

Das Bohrgut einer Rammkernsondierung zeigte eine organoleptische Auffälligkeit im südlichen Bereich des Strandweges (GWM 2), die im Januar 2012 näher untersucht worden ist. Es wurde eine schädliche Boden- und Grundwasserveränderung festgestellt (vgl. Ziffer 6.4).

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Heikendorf gehört in ihrer Gemeindefunktion als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Das landesplanerische Ziel für Heikendorf ist u.a. eine Erhöhung der Einwohnerzahl durch verstärkte Wohnbaulandausweisung. Grundsätzliche Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben.

Außerdem liegen die fördenahen Bereiche der Gemeinde Heikendorf in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung, in denen dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Die Städte sollen durch Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern. Dem Ziel 4 Z der Ziffer 3.7.1. des Landesentwicklungsplanes entsprechend stellt der Regionalplan hier keinen regionalen Grünzug dar; demnach soll hier eine planmäßige Siedlung stattfinden. Dementsprechend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 gemäß Regionalplan auch vollständig im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Stadtrandkerns I. Ordnung.

Insofern folgt diese Planung den Zielen der Landesplanung durch das Bestreben der Gemeinde, die Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet langfristig zu sichern und seiner Bedeutung für Tourismus und Erholung entsprechend zu ordnen.

4.2. Flächennutzungsplan

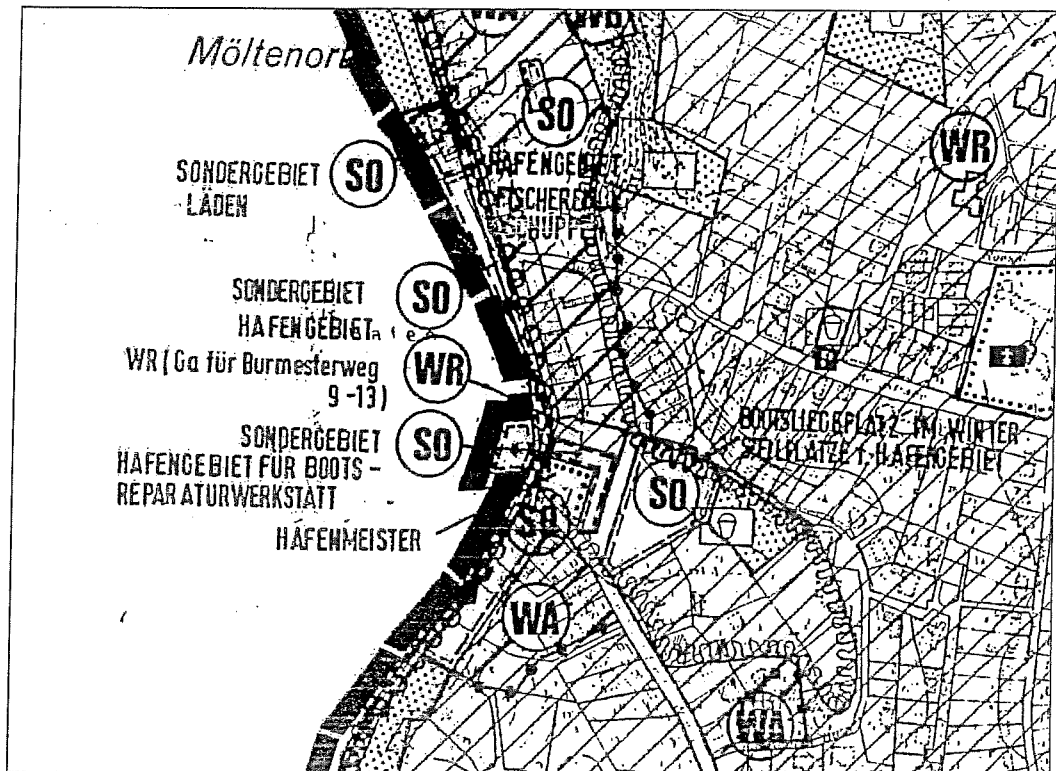
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf trat am 11. März 1971 nach erfolgter Bekanntmachung in Kraft. In ihm werden die Grundstücke entlang der Strandstraße als Allgemeines Wohngebiet, die Grundstücke östlich des Burmesterweges und westlich der Schröderstraße als Reines Wohngebiet dargestellt. Darüber hinaus sah die Planung noch eine Verlängerung des Burmesterweges nach Süden bis an den Möltenorter Weg vor. Die Flächen westlich der Strandstraße und nördlich des Möltenorter Weges als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hafengebiet, die unterschiedlich detailliert ausformuliert wurden (Bootsliegeplatz, Stellplätze für das Hafengebiet, Bootsreparatur, Hafenmeister).

Die Gemeindevertretung hat am 16. Februar 2000 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens des F-Planes ist für das Frühjahr 2015 vorgesehen.

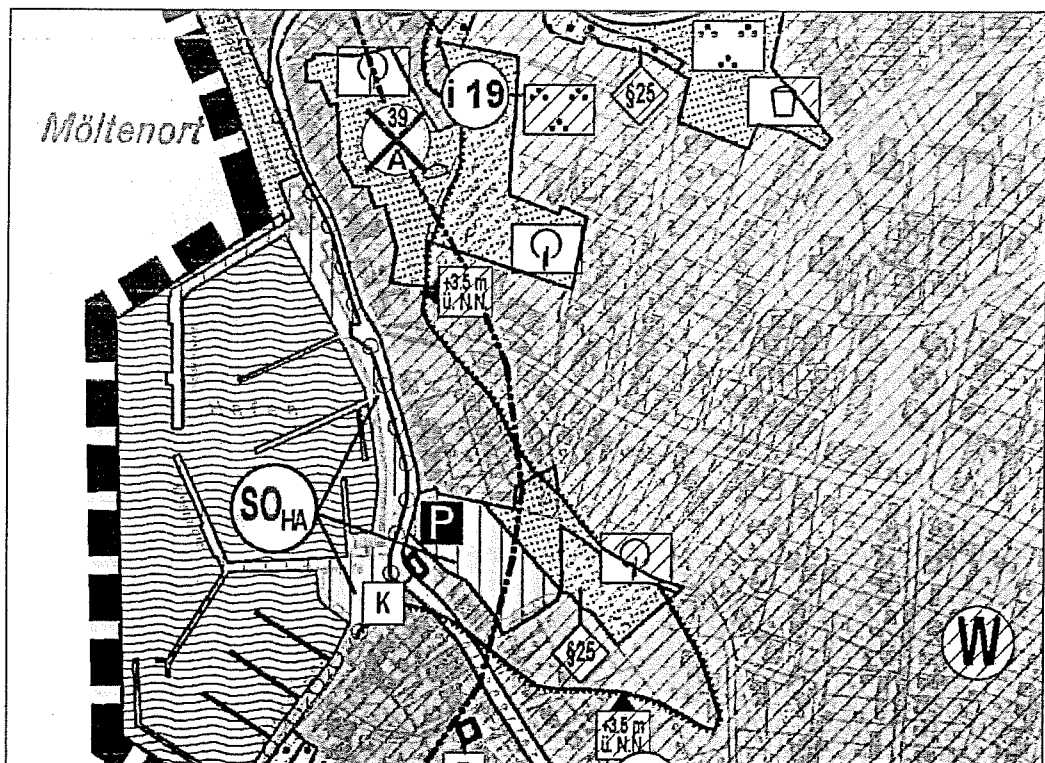
Zukünftig wird in beiden Plänen das Gebiet für die vorgesehene Wohnbebauung als Wohnbaufläche (W) und das Hafengebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Von der Verlängerung des Burmesterweges nach Süden wird abgesehen, die Darstellungen im Süden des Geltungsbereiches sind sehr stark an der tatsächlichen Nutzung orientiert.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 lassen sich aus den zukünftig für dieses Gebiet geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes von 1971 gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird als nicht erforderlich erachtet. Die Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurden unter Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB bereits 1989 rechtskräftig. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes Nr. 56 weichen von denen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gemessen an der Darstellungsgenauigkeit eines Flächennutzungsplanes – insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches – nicht wesentlich ab.

DARSTELLUNGEN DES BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES VON 1971



KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



4.3. Landschaftsplan

Ebenso entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des gültigen wie auch des zukünftigen Landschaftsplanes.

4.4. Bebauungsplanung

Für das Gebiet „Möltenort“ wurde der Bebauungsplan Nr. 25 als Ursprungsplan aufgestellt. Der relativ große Geltungsbereich dieses Ursprungsplanes reichte weit über die hier vorliegende Planung hinaus und ist seitdem mehrfach geändert und überplant worden. Für den nordöstlich des Burmesterweges gelegenen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes galt der Ursprungsplan bis seine Unwirksamkeit festgestellt wurde. Der westlich und südlich des Burmesterweges gelegenen Teil des Plangebietes wurde durch die 19. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 überplant, die am 19.12.1989 in Kraft getreten ist. Ziel dieser Änderung war es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Clubheimes für die Möltenorter Seglerkameradschaft zu schaffen und die Maßstäblichkeit der am Strandweg vorhandenen Bebauung zu sichern.

Aufgrund der Änderungen der gesetzlichen Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Neufassung der Baunutzungsverordnung, Änderung der Begriffsdefinition für das Vollgeschoss in der Landesbauordnung) und der zwischenzeitlich vollzogenen Bebauung ist es erforderlich geworden, für diesen Bereich Möltenorts neues, verbindliches Baurecht zu schaffen.

Wie bereits beschrieben hatte der alte Bebauungsplan im Bereich der Strandstraße eine aus heutiger Sicht nur ungenügende Begrenzung der Gebäudehöhen festgesetzt. Lediglich die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist damals festgelegt worden, auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist verzichtet worden.

Wesentlicher Inhalt dieser Änderung soll daher die Neufassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, max. First- und Gebäudehöhe, max. Anzahl der Wohneinheiten und ggf. auch Vorgabe der Firstrichtung) sein, um auch zukünftig die Maßstäblichkeit der Bebauung am Strandweg sichern zu können.

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne von § 1 (3) BauGB durch zeitgemäße Festsetzungsinhalte zu ordnen und zu sichern.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung sind zusammengefasst:

- die Bewahrung des teilweise historisch begründeten städtebaulichen Ortsbildes einschließlich der Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der historischen Baustruktur,
- die Erhaltung der für den Ortsteil Möltenort typischen Bebauungsstruktur bei einer ortsangemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung,
- die Sicherung und Weiterentwicklung der bisher ausgeübte Art der baulichen Nutzung insbesondere der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich des Strandweges unter Berücksichtigung angemessenen Wohnbedürfnisse im gesamten Plangebiet sowie
- die Erhaltung der Grünflächen und rückwärtigen Gartenbereiche und dadurch ihre Sicherung als kleinräumige Trittsteinbiotope für Lebens- und Rastbereiche der Tierwelt.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes hat sich in der jüngeren Vergangenheit durch Neubebauungen verändert. Die zuletzt realisierte Neubebauung hat im Bereich der Strandstraße zu Gebäudehöhen geführt, die so nicht von der Gemeinde gewünscht sind. Durch die mit der vorliegenden Planung festgesetzten Vorgaben zur Höhenentwicklung soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen und der Charakter des Ortsteiles erhalten werden.

Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Nutzungen oder erhebliche und daher zu vermeidende Konflikte nicht zu erwarten. Bezüglich der Baugrundverhältnisse, der Grundwassersituation und Ableitung des Oberflächenwassers sollen bestehende Konflikte gelöst werden.

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

Wesentliche Veränderungen an der Bodenoberfläche durch Abgrabungen oder Auffüllungen oder an den vorhandenen Grünstrukturen sind nicht zu erwarten. Lediglich in den Bereichen, die als hochwassergefährdet gekennzeichnet sind und hier insbesondere für die Grundstücke am Strandweg können Sockelgeschosse bzw. Auffüllungen erforderlich werden. Hierbei sind die Hinweise zu den Bodenverhältnissen und zur Grundwassersituation zu berücksichtigen.

Die infolge der Erweiterungsmöglichkeiten zusätzliche Verkehrsbelastung ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als sehr gering einzustufen.

Da diese Planung Veränderungen und Erweiterungen der bestehenden Bebauung nur in geringem Umfang sowie vereinzelt Abriss und Neubau auslösen wird, sind durch diese Baumaßnahmen keine unzumutbaren Belastungen zu befürchten.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie eine Planung zur Sicherung des baulichen Bestandes der vorwiegend historischen Ortslage von Heikendorf vorgenommen. Durch die vorliegende Planung wird aber auch die Möglichkeit geschaffen moderate Erweiterungen der Gebäude durch z.B. Anbauten vorzunehmen. Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher auf die individuelle Grundstückssituation und Lage im Gebiet bezogen. Die Errichtung von Neubauten auf bisher noch unbebauten Grundstücksflächen ist nicht möglich.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen auf Grund

- sehr unterschiedlicher Grundstückszuschnitte
- der Lage der Gebäude im Gebiet, auf dem Grundstück und zur Nachbargrenze
- der Art der Nutzung
- unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen
- von unterschiedlichen Festsetzungen für bauliche Erweiterungen
- von unterschiedlichen Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen

in 22 Teilgebiete untergliedert. Diese Differenzierung erleichtert die eindeutige Lesbarkeit und gebietsbezogene Zuordnung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Nummerierung der Teilgebiete umfasst dabei nur den Zahlenraum bis 21, da im Verlauf der Planung ein weiteres Teilgebiet gebildet wurde, das als Teilgebiet 17a eingefügt wurde, um die erfolgte Nummerierung der Planung nicht ändern zu müssen.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Plangebiet sollen sich hinsichtlich der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietscharakter orientieren. Das Gebiet soll hierbei wie bisher vorwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb werden 21 der insgesamt 22 Baugebiete gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich westlich des Strandweges (Teilgebiet Nr. 1) ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hafen.

Das Teilgebiet Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dient ausschließlich der Unterbringung von hafen- und tourismusbezogenen Betrieben, Anlagen und Einrichtungen.

Zur Verringerung möglicher Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete (Teilgebiete Nr. 2 bis 21) eine Feinsteuerung in drei Bereiche.

In den Teilgebieten Nr. 2 bis 8 sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, um der touristischen Bedeutung dieser der Kieler Förde und dem Hafen zugewandten Teile des Plangebietes besonders gerecht werden zu können.

In den Teilgebieten Nr. 10 und 11 sowie Nr. 17a bis 21 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig, um hier die gegenüber diesen Nutzungen empfindlichere Wohnnutzung besonders zu schützen. Aus den gleichen Gründen sind hier nur kleine Betriebe des

Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise sowie alle anderen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

ÜBERSICHT ZUR FEINGLIEDERUNG DER ALLGEMEINEN WOHNgebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen:	§ 4 BauNVO			Teilgebiete								
				2 - 8			10 + 11 + 18 - 21			9 + 12 - 17		
	+	0	-	+	0	-	+	0	-	+	0	-
Wohngebäude	x			x			x			x		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	x			x					x			x
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x					x		x	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	x			x			x			x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x				k	a		k	a
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x					x			a
Anlagen für Verwaltungen		x				x			x			x
Gartenbaubetrieb		x				x			x			x
Tankstellen		x				x			x			x

Erläuterung: + allgemein zulässig, 0 ausnahmsweise zulässig, - nicht zulässig, k kleine, a andere

Die entlang der Zufahrtstraßen (Möltenorter Weg und Bergstraße) zum Hafen gelegenen Teilgebiete Nr. 9 und Nr. 12 bis 17 markieren den Übergangsbereich zwischen den hafennahen Teilgebieten einerseits und den abseits davon gelegenen vorwiegend für das Wohnen vorgesehenen Teilgebieten am Burmesterweg und in der Schröderstraße andererseits. Deshalb sind hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem sind ausschließlich kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und kleine sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Alle anderen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in allen Teilgebieten im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da sie auf Grund Ihrer Rahmenbedingungen nicht der vorhandenen und zukünftig vorgesehenen Nutzungsstruktur entsprechen und sich zudem störend auf die Umgebung auswirken könnten.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zur Grundwassersituation wird in den Teilgebieten 4 bis 6 die Errichtung von Tiefgarangengeschossen ausgeschlossen und die Unterkante von baulichen Anlagen auf 1,00 m über NN begrenzt. Das Gutachten hat gezeigt, dass eine in den Grundwasserleiter hineinreichende Bebauung möglicherweise zu Beeinträchtigungen angrenzender Gebäude führen kann. Dies soll durch die vorliegende Festsetzung für die Zukunft verhindert werden.

Da die Errichtung von Kellern oder Sockelgeschossen unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen durchaus möglich ist, ist hinsichtlich der Nutzung klarstellend festgesetzt, dass hier maximal 2 Stellplätze als untergeordnete Nutzung im Kellergeschoss in Form einer Garage bzw. Doppelgarage zulässig sind.

Die in den Teilgebieten 2 und 3 erst vor kurzem errichteten Tiefgarangengeschosse werden in ihrem Bestand akzeptiert und nicht in die Festsetzung einbezogen, obwohl auch in diesen Teilgebieten ein entsprechend hoch anstehender Grundwasserstand festgestellt wurde.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll wie bisher durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung gekennzeichnet sein. Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichen Veränderungen im Plangebiet sollen sich in den Charakter der vorhandenen Bebauung einfügen. Dies drückt

sich in differenzierten, am Bestand orientierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die verschiedenen Teilgebiete aus.

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

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

In den Teilgebieten 2 und 16 gilt die festgesetzte maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder des Teilgebietes.

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

In den Teilgebieten Nr. 1, 7 und 17 wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die mit Baugrenzen und Baulinien umgrenzten überbaubaren Flächen (Baufenster), maximale Gebäude- und Traufhöhe, zulässige Dachneigung und durch die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Bauflächen bzw. Teilflächen dieser Bauflächen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Baugebiete und somit auch des Straßenraumes, der Baufluchten und der ortstypischen Gebäudestellungen darf in den Teilgebieten Nr. 12 (Bergstraße 6, Flurstück 82/19), Nr. 13 (Bergstraße 8, Flurstück 81/1), Nr. 16 (Bergstraße 14, Flurstück 22/27), Nr. 18 (Schröderstraße 3, Flurstück 182/19), Nr. 19 (Schröderstraße 5, Flurstück 182/19) sowie Nr. 20 (Schröderstraße 9 und 11, Flurstücke 189/19 bzw. 190/19) die Abstandsfläche entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände unterschritten werden.

Eine abweichende Bauweise (a) wird für das Teilgebiet Nr. 17 festgesetzt. Entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Fläche (Baufenster) muss ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die Abweichungen von den Abstandsregelungen nach § 6 LBO sind aus Gründen des Erhalts bzw. der Bewahrung der historischen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters erforderlich und sind somit von öffentlichem Belang. Gegebene nachbarliche Belange werden durch die Planinhalte nicht über das vorhandene Maß eingeschränkt.

Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes gilt die offene Bauweise für die Teilgebiete Nr. 1, 7, 8 und 21. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird in den übrigen Teilgebieten die offene Bauweise differenzierter in der Planzeichnung festgesetzt zugunsten der Einbindung der Gebäude in das Ortsbild der Umgebung. Zulässig ist die frei stehende Einzelhausbauweise in den Teilgebieten Nr. 2 bis 6, 11 bis 16 sowie 17a bis 20. In den Teilgebieten Nr. 9 und 10 sind dem Bestand entsprechend ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt des städtebaulichen Gebietscharakters und die Möglichkeit einer geordneten baulichen Erweiterung. Die bisher weitestgehend erhaltene kleinteilige Bauweise soll bewahrt bleiben, um den noch vorhandenen, dörflichen Charakter zu erhalten. Daher werden im gesamten Gebiet die Bauflächen je Grundstück individuell, je nach Lage im Gebiet, ausgelegt.

Hierdurch können vorhandene Sichtbeziehungen zur Ostsee für die Häuser östlich des Burmesterweges (2. Reihe) erhalten werden. Je nach Lage und Bestandssituation werden daher die überbaubaren Flächen (Baufenster/Baufelder) durch Baugrenzen umgeben. Lediglich das gemäß § 1 (2) DSchG erhaltenswerte Gebäude im Teilgebiet Nr. 7 ist durch eine Baulinie gesichert.

Außerdem ist die Bebauung in den Teilgebieten Nr. 2 bis 6 aus Gründen einer einheitlichen Erscheinung zur Hafenkante hin an einer Baulinie ausgerichtet. Schließlich soll die

städtebaulich markante Lage des Gebäudes im Teilgebiet Nr. 17 durch eine Baulinie betont werden.

In allen Teilgebieten dürfen die Baulinien und die Baugrenzen nur um das Maß der Baukonstruktion für Wärmeschutzmaßnahmen an den Hausfassaden überschritten werden, um der Verantwortung für den Klimaschutz gerecht zu werden.

Weitere Überschreitungen werden für Balkone und eingeschossige untergeordnete Anbauten zugelassen, um derartige, die Wohnqualität verbessernde Anlagen auch dort zu ermöglichen, wo durch die Baugrenzen der bauliche Bestand eng gefasst wird.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Gebäudefassaden in den Teilgebieten 10 und 11 sowie in den Teilgebieten 2 bis 6 bezüglich der unmittelbar am Strandweg gelegenen Gebäude. Mit dieser Festsetzung soll dafür Sorge getragen werden, dass die derzeit zwischen den Gebäuden vorhandenen Blickachsen zur Förde weiterhin erhalten bleiben und nicht durch den seitlichen Grenzabstand verringernde bauliche Anlagen gestört werden.

Zusammen mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen mittels umgebender Baugrenzen trägt auch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude im Bereich des Strandweges zu einem Erhalt des Ortsbildes bei. Die Festsetzungen der Firstrichtung ergeben sich aus der vorhandenen Dachlandschaft.

6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet wird die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt, um einer Überbelastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur zu vermeiden und den Flächenverbrauch für Anlagen des ruhenden Verkehrs zu beschränken.

Im Bereich des Strandweges werden für die Teilgebiete Nr. 2 und 3, dem genehmigten Bestand entsprechend, maximal 6 bzw. 4 Wohnungen (Teilgebiet 2) und 5 Wohnungen (Teilgebiet 3) sowie für die Teilgebiete Nr. 4 bis 6 maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

In den Teilgebieten 4 bis 6 erfolgt die Festsetzung unter Berücksichtigung einer hinreichenden Ausnutzung der in attraktiver Lage gelegenen Gebäude und der Beschränkung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr zur Reduzierung des Versiegelungsgrades.

In allen anderen Teilgebieten, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, erfolgt die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen aus den eingangs genannten Gründen.

6.1.5 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

In den von Hochwasser gefährdeten Bereichen muss die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf einer Höhe von mindestens 3,50 m über Normal Null liegen. Hiervon ausgenommen sind nur das Hafengebäude im Teilgebiet Nr. 1 aufgrund seiner Zweckbestimmung und das erhaltenswerte Gebäude im Teilgebiet Nr. 7 einschließlich seiner Anbauten wegen der Rücksichtnahme auf seine historische Bedeutung.

In den Teilgebieten Nr. 2 bis Nr. 6 sowie Nr. 8 und Nr. 9 darf dabei die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens eine maximale Höhe von 4,00 m über Normal Null (üNN) nicht überschreiten. Hiermit soll erreicht werden, dass insbesondere in dem Bereich entlang des Strandweges die Bebauung nicht zu hoch über das Straßenniveau angehoben wird.

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

Hiervon ausgenommen sind nur die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in den Teilgebieten Nr. 2 bis Nr. 6 sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für das Hauptgebäude im Teilgebiet Nr. 21, die auf NN bezogen sind. In den Teilgebieten Nr. 2 bis 6 erfolgt diese Festsetzung, um auch bei veränderlichen Erdgeschosshöhen die absolute Höhenentwicklung der Gebäude abschließend festzuschreiben,

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche in den Teilgebieten Nr. 12 bis 17 maximal 1,25 m und in den Teilgebieten Nr. 17a bis 20 maximal 0,75 m betragen. Bei Gefälle im

Straßenverlauf ist die mittlere Höhe der Mittelachse entlang des jeweiligen Grundstückabschnittes maßgebend.

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

6.1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Anlage von Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebenanlagen dienen dem Planungsziel einer möglichst vollständigen Bewahrung der Vorgartenzonen sowie dem Schutz der ortsbildprägenden Bäume und der Reduzierung der Bodenversiegelung.

Bezüglich des Ausschlusses von Nebenanlagen geht es insbesondere um die Vermeidung von Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten. Nebenanlagen, die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlich sind wie z.B. Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen, sind weiterhin zulässig, was entsprechend klarstellend festgesetzt ist.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen 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 der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Typisch für die Ortslage von Heikendorf ist die Fassadengestaltung mit rotem und braunem, weißem und teilweise auch geibem Verblendmauerwerk. Aber auch Gebäude mit einem glatten Außenputz, überstrichen mit einem hellen Farbton, gehören zum Ortsbild. Diese Art der Fassadengestaltung soll auch weiterhin das Erscheinungsbild der Baugebiete bestimmen. Der vorhandenen Farbgestaltung der Putzbauten entsprechend wird die Farbwahl auf die Töne Weiß, Hellgrau und Hellgelb beschränkt. Teilweise ist ein Farbton zulässig, der einem roten Verblendmauerwerk entspricht. Für die Gestaltung untergeordneter Fassadenelemente ist auch die Verwendung anderer Materialien und Farben zulässig.

Wie bei der Fassadengestaltung werden nach den Gegebenheiten der jeweiligen Baugebiete und ihrer Lage auch Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Material, Farbe, Aufbauten, Einschnitte) getroffen, um ebenfalls dazu beizutragen, den Gebietscharakter zu bewahren. Der Ausschluss glänzender Materialien erfolgt um mögliche Sonnenlichtreflektionen zu vermeiden, die sich störend auf Nachbargrundstücke auswirken können. Außerdem sind sie untypisch für diesen Ortsteil von Heikendorf.

Wegen der Lage des Gebietes an der Kieler Förde und dem damit verbundenen reizvollen Blick, ist die Gestaltung der Dachaufbauten ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Daher werden für die Abmessungen von z. B. Gauben, Zwerchgiebeln, Risaliten und Loggien Festsetzungen getroffen, die sich am Bestand orientieren. Hinsichtlich der Einbindung von Dachaufbauten unterschiedlicher Gestaltungsformen in die Dachlandschaft ist es hierbei von besonderer Relevanz, dass diese allseitig von Dachflächen umgeben sind und somit eine gute gestalterische Einfügung in die Dachlandschaft erfahren. Dies ist entsprechend festgesetzt und meint alle Formen von Dachaufbauten sowie Giebeln die in die geneigten Dachflächen eingebunden werden.

Werbeanlagen, insbesondere Anlagen der Fremdwerbung, sind häufig beeinflussende Faktoren für das Ortsbild, daher werden in diesem Bebauungsplan Festsetzungen über ihre Zulässigkeit und Art getroffen.

6.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Anlage von Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebenanlagen sollen insbesondere im Vorgartenbereich zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Hafenumfeldes beitragen, um den Ansprüchen der Gemeinde Heikendorf aus touristischer und gastronomischer Sicht gerecht zu werden.

Die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erfolgt in der Regel durch Hecken und Zäune und in manchen Bereichen auch durch gering hohe Mauern. Die straßenbegleitende Gestaltung der

Einfriedungen wird daher angemessen geregelt und ist orientiert an dem Erscheinungsbild der jeweiligen Teilgebiete. Die Gestaltung des Straßenbildes soll weitestgehend nicht durch Garagen oder Carports beeinträchtigt werden, auch soll zumindest ab der Höhe des Erdgeschosses die Sichtbeziehung zwischen den Häusern zur Wasserseite, wie auch zur Landseite erhalten bleiben. Daher enthalten die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Garagen und Carports auch Regelungen über die Dachneigungen dieser Anlagen.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechen dem Bestand. Größere zusammenhängende private Grünflächen befinden sich im rückwärtigen Bereich der Teilgebiete Nr. 2 bis 6 und mit der Wiese nordöstlich des großen Parkplatzes. Die kleine Fläche zwischen Teilgebiet Nr. 11 und dem Bach „De Bleek“ ist als öffentliche Parkfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Dem Bestand entsprechend sind außerdem der Bach selbst als Wasserfläche und die das Ortsbild prägenden Bäume und Sträucher als zu erhaltend festgesetzt.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer schmalen Fläche im Teilgebiet Nr. 21 auf der Westseite des Fußgängerweges, für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage auf der Nordseite des Baches „De Bleek“ und als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche südöstlich des großen Parkplatzes festgesetzt.

Für die als zu erhalten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Entlang der Kieler Förde ist bei Vorhaben im Außenbereich der 100 m tiefe Gewässerschutzstreifen zur Kieler Förde gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG gelten nicht bei Vorhaben im beplanten oder unbeplanten Innenbereich. Da es sich bei dem Plangebiet um einen in Teilen beplanten und im Übrigen unbeplanten Innenbereich handelt, wird auf die Kennzeichnung des Gewässerschutzstreifens verzichtet.

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

Die Umgrenzung des vom Hochwasser gefährdeten Bereiches verläuft von Norden her kommend im rückwärtigen Bereich der Teilgebiete Nr. 2 bis 4, mitten durch die Teilgebiete Nr. 10 und 11 nach Osten. In diesem Zusammenhang wird auf die unter 6.1.5 begründeten Festsetzungen zur Höhe verwiesen. Weitergehende Hinweise zum Hochwasserschutz können dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

Das gemäß §1 (2) DSchG erhaltenswerte Gebäude im Möltenorter Weg 1 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Es handelt sich hier um ein einfaches Kulturdenkmal.

Im südlichen Bereich des Strandweges wurden im Januar 2012 im Rahmen der Erkundungen zur Grundwassersituation schädliche Boden- und Grundwasserveränderung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Das Gutachten trifft zur Kontaminationsfläche die nachfolgenden Aussagen.

Die Kontamination befindet sich auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche von ca. 30 m². Angesichts der versiegelten bzw. dicht bewachsenen Fläche sowie der kleinräumigen Schadensfläche ist aus der Bodenbelastung keine direkte Gefährdung für den Menschen gegeben. Aufgrund der aktuellen Kontaminationssituation sind Sanierungsmaßnahmen als nicht verhältnismäßig anzusehen. Bei einer Beibehaltung der Standortsituation (Nutzung, Versiegelung) sind hier keine weiteren Maßnahmen als erforderlich erachtet worden. Die Lage der inzwischen im Altlastenkataster Schleswig-Holstein erfassten Fläche, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7. BELANGE DER SCHUTZZGÜTER

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der

Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Reduzierung von Garten- und Freiflächen für geringfügige Gebäudeerweiterungen auf bisher häufig als Hoffläche, Wohnterrasse oder für PKW-Abstellplätze genutzten Flächen. Der Bau zusätzlicher Gebäude und Stellplätze ist auf Grund der bestehenden Siedlungsdichte in sehr geringem Umfang möglich. Eine weitergehende Betroffenheit über das heutige Maß hinaus ist nicht feststellbar.

Boden und Wasser

Durch eine weitergehende Überbauung der Grundstücke wird Boden für Gebäude und Stellplätze beansprucht. Durch zusätzliche Flächenversiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss über das Kanalnetz verstärkt abgeleitet, allerdings in Relation zum Bestand in keinem erheblichen zusätzlichen Ausmaß.

Zur gesonderten Betrachtung der Baugrundverhältnisse sowie der Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung im Bereich des Strandweges auf die bestehende Grundwassersituation ist durch das Ingenieurgeologische Büro ALKO GmbH aus Kiel eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden.

Zu den Ergebnissen dieser Stellungnahme und den dort gegebenen Handlungsempfehlungen wird auf die Erläuterungen in Kapitel 3.4 verwiesen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke in den Teilgebieten 4 bis 6 (Ausschluss von Tiefgaragengeschossen bzw. baulichen Anlagen unterhalb einer vorgegebenen Höhe, vergl. Kapitel 6.1.1) wird einer Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und damit einer Verschlechterung der derzeitigen Situation im Bereich des Strandweges und angrenzender Bereich vorgebeugt.

Klima und Luft

Die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen werden zu keinem verstärkten Verkehrsaufkommen führen. Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild

Die vorgenannte geringe Anlage zusätzlicher Stellplätze und die baulichen Erweiterungen werden das Siedlungsbild nicht nachteilig verändern. Die gestalterischen Festsetzungen für in erster Linie historische Bebauung wird das bisherige Erscheinungsbild der Ortsbebauung zumindest erhalten und eher aufwerten.

Mensch, menschliche Gesundheit

Ein verstärktes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten und wird sich daher für die Anwohner kaum über das bekannte Maß bemerkbar machen. Zeitgemäße bauliche Modernisierungen kommen den Einwohnern zugute.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird generell eine Verbesserung des Wohnwertes und der Immobilienwerte insbesondere im Bereich des Strandweges, der Bergstraße und der Schröderstraße erreicht.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Tiere/Lebensgemeinschaften/Wasser/Boden/Klima/Luft zu Mensch/menschliche Gesundheit und Landschaftsbild sowie Kulturgüter/Sachgüter bestehen über die Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude vielfältige vorteilhafte Veränderungen für den Menschen und seine Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der

vorhandenen Siedlung sind die mehr Naturbelange betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die weitest gehende Bestandssicherung bei moderater Möglichkeit der baulichen Erweiterung der vorhandenen Gebäude ist, nicht betroffen.

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.

8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Die einzigen erkennbaren vom Plangebiet ausgehenden Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr und sind bezüglich der Erhöhung der Verkehrsmengen unwesentlich.

8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Erkennbare auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind Verkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, die sich nur geringfügig erhöhen werden, bezüglich der Verkehrsmengen deshalb unwesentlich sind.

9. ERSCHLIEßUNG

9.1. Verkehrliche Erschließung

In der Planzeichnung werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien dem Bestand entsprechend festgesetzt. Auf eine zeichnerische Darstellung der Straßenprofile wird verzichtet. Für einige Flächen werden besondere Zweckbestimmungen festgesetzt, die ebenfalls dem Bestand entsprechen:

- Verkehrsberuhigter Bereich im Strandweg wegen des besonderen Anspruches an die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Öffentliche Parkstreifen zwischen Strandweg und Hafen sowie in der Schröderstraße,
- Fußgängerwege entlang des Baches „De Bleek“ sowie von der Bergstraße nach Norden zur Grünfläche „Schröderhang“ und
- Öffentliche Parkplätze nördlich des Möltenorter Weges, die den Besuchern und Nutzern des Hafens dient und als Winterbootslager genutzt wird, einschließlich der beiden Zufahrten.

Straßenbegleitendes Verkehrsgrün ist im Burmesterweg, entlang des nördlichen Fußgängerweges und an den Randbereichen des großen Parkplatzes im Süden bereits vorhanden und entsprechend festgesetzt.

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte private Erschließungsflächen bestehen nur im Teilgebiet Nr. 16. Diese dienen den beiden rückwärtig gelegenen Grundstücken in den Teilgebieten Nr. 15 und 16.

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Kanäle und Leitungen sind im Gebiet vorhanden und es bedarf außer bezüglich der Oberflächenentwässerung im Bereich südlich der Bergstraße (s.u.) keiner weiteren Ergänzung, da bauliche Maßnahmen sich im Wesentlichen beschränken auf die Bestandssicherung und mögliche moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude.

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

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

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Für das Plangebiet muss in einer Entfernung von höchstens 300 m von den baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Litern pro Minute für eine Löszeit von zwei Stunden (192 m^3) zur Verfügung stehen.

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

Oberflächenentwässerung südlich der Bergstraße

Bis in die 60er Jahre entwässerte die Au „De Beek“ einen Teil von Möltenort, der von der Bergstraße bis zum Möltenorter Weg reicht, als natürlicher Vorfluter über eine freie Mündung in das Möltenorter Hafenbecken. Ein entgegengesetzter Fluss über die Au in die Niederung bei Ostsee-Hochwasser wurde durch einen manuell zu bedienenden Schieber unterbunden. Als natürliche Rückhaltefläche für Starkniederschläge diente die Fläche des heutigen Parkplatzes im Bereich Strandweg / Möltenorter Weg, die Mitte der 60er Jahre aufgeschüttet und asphaltiert wurde.

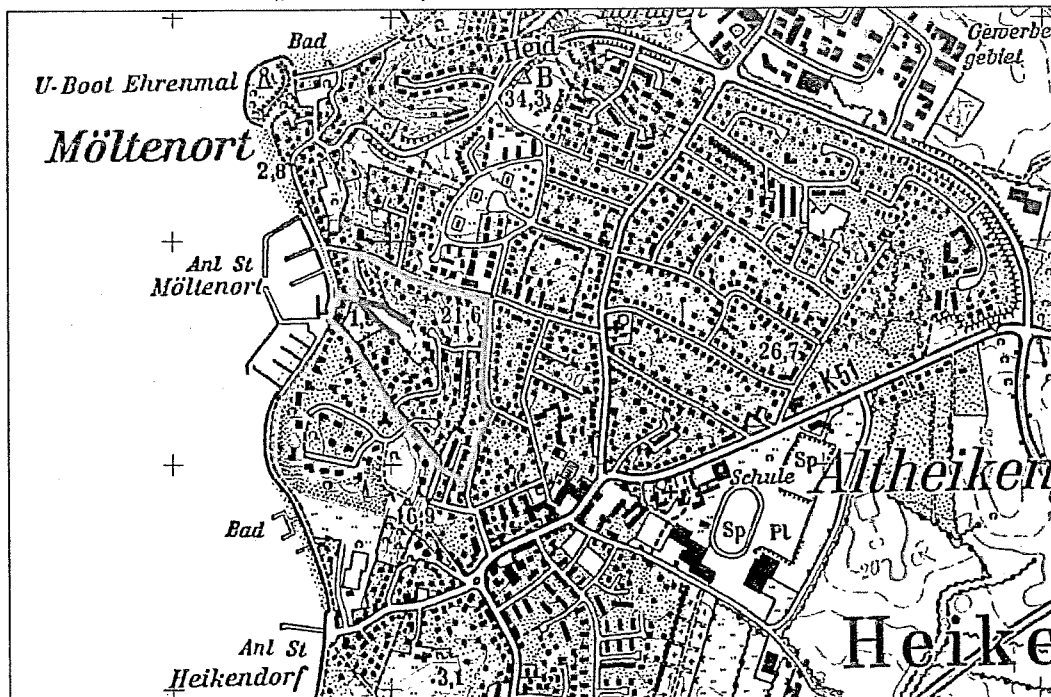
Die Rückhaltefunktion der Fläche ist seitdem erheblich vermindert, was zu regelmäßigen Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führte. Deshalb wird seit 1990 das Wasser aus der „De Beek“ mittels einer Pumpe über eine gesonderte Leitung in das Hafenbecken von Möltenort abgeleitet.

In einem hydrogeologischen Gutachten (29.05.2012) des Ingenieurgeologischen Büros ALKO GmbH aus Kiel wurde festgestellt, dass die Entwässerung der Au „De Beek“ mit ihrem Einzugsgebiet dank der derzeit installierten Pumpe (Förderleistung: knapp $80 \text{ m}^3/\text{h}$) eine ausreichende Sicherung für statistisch jährlich auftretende Starkregenereignissen bietet.

Für statistisch alle 10 bzw. 100 Jahre zu erwartende Starkregen wurden jedoch maximale Förderleistungen als erforderlich berechnet, die dem 9-fachen der aktuell installierten Pumpe entsprechen.

Um eine ausreichende Sicherheit der anliegenden Grundstücke vor Hochwasserlagen zu gewährleisten, schlägt das Gutachten vor, die Entwässerung der Au nach Starkniederschlägen durch eine entsprechend leistungsstarke Pumpanlage zu realisieren oder Hochwasserspitzen durch ein zu erschaffendes Rückhaltebecken abzufangen. Eine leistungstärkere Pumpe kann dabei in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit sowohl als vollautomatisiertes installiertes System als auch als mobile, individuell einsetzbare Anlage betrieben werden.

EINZUGSGEBIET DER „DE BEEK“ (ALKO, 29.05.2012)



In der Folge wurde mit dem Abwasserzweckverband sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt, ob von dort ausreichend dimensionierte Pumpen zur Verfügung gestellt werden

können. Da dies nicht erfolgen kann, da zum einen keine ausreichend leistungsfähigen Pumpen zur Verfügung stehen und diese im Falle eines Starkregenereignisses ggf. auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet benötigt werden, kommen nur noch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens oder die Einrichtung einer stationären Pumpe in Frage.

Da auch ein Regenwasserrückhaltebecken auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommt, wurde seitens der Gemeinde die Variante einer ausreichend starken, fest eingerichteten Pumpe verfolgt. Die Pumpstation wurde im Jahre 2013 erneuert.

Für das geplante Pumpwerk als Hochwasserschutzeinrichtung im Gewässer Nr. 6 der Gemeinde Heikendorf sind vor Baubeginn Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 56 LWG bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

10. HINWEISE

In den Teilgebieten 2 bis 6 sowie 10 und 11 liegen teilweise keine ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnisse vor. Sie sind generell ungeeignet für eine flächenhafte Niederschlagsversickerung. In den genannten Teilgebieten sind zudem hoch anliegende Grundwasserleiter anzutreffen.

Auf Grund der beschriebenen Sachverhalte können Baumaßnahmen erschwert sein oder zu negativen Folgewirkungen auf benachbarten Grundstücken führen.

Es wird daher auch durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung ausdrücklich auf Kapitel 3.4 der Begründung (Baugrund und Grundwassersituation) sowie weitergehend auf die gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund und zur Grundwassersituation (Anlage zur Begründung) und die dort erfolgten Ausführungen und gegebenen Empfehlungen verwiesen.

Hinweise zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem durch das Hochwasser der Ostsee gefährdeten Bereich. Entsprechend der Hinweise des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein ist der Bereich unterhalb der Höhenlinie von 3,50 m, innerhalb dessen mit einer Hochwassergefährdung zu rechnen ist, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt worden.

Darüber hinaus hat die Behörde weitere Hinweise zur Abwehr von Gefahren gegeben, die nicht verbindlich als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden können, jedoch nachfolgend aufgelistet werden. Folgende Hinweise wurden gegeben:

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

Empfehlungen:

Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- *Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,*
- *Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),*

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder - Möglichkeiten zur Flutung,
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen, Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m.
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m,
- Errichtung von Gebäuden auf Warften,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.“

Wie bereits ausgeführt, sind die entsprechenden Festsetzungen zur Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 3,50 m in den hochwassergefährdeten Bereichen im Zuge der Planung erfolgt. Die weitergehend in die Begründung aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen richten sich an die einzelnen Grundstückseigentümer, sind beispielhaft zu verstehen und werden nicht verbindlich in den B-Plan aufgenommen.

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die jeweilige Grundstücksfläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Bauherren und Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die jeweiligen Bauvorhaben einbezogen werden können.

Das Archäologische Landesamt teilt mit, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Heikendorf, den

02.03.2015



Alexander Orth
- Der Bürgermeister -