BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET
"ERWEITERUNG DES GOLFPLATZES ÖSTLICH B-502 / ALT"
DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

§ 10 BauGB

Stand: 10. Mai 2006

1.9.06

JÄNICKE UND BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9A 24105 KIEL ☎ 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Vorbemerkung zur Entwicklung der Planung 3
2. Rechtsgrundlagen 3
3. Verfahrensübersicht 5
4. Lage des Plangebietes 6
5. Anlass und Ziel der Planaufstellung 7
6. Zusammenfassung der inhaltlichen Änderungen der Planung seit der 1. öffentlichen Auslegung 9
7. Planinhalt und Festsetzungen 10
   - 7.1 Flächen für den Golfbetrieb 10
   - 7.2 Verkehrserschließung 12
   - 7.3 Technische Infrastruktur 13
   - 7.4 Grünplanerische Maßnahmen und Festsetzungen 13
8. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages 19
9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen und Hinweise 20

Anlagen

1) Grünordnungsplan (GOP)

VORBEMERKUNG ZUR ENTWICKLUNG DER PLANUNG

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 (VEP) wurde ebenso wie die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) im Jahre 1993 mit dem Ziel eingeleitet, die geplante Erweiterung des bestehenden Golfplatzes des Golfclubs Kitzeberg e.V. planungsrechtlich vorzubereiten. Das Verfahren wurde 1998 mit dem Satzungsbeschluss zum VEP Nr. 1 abgeschlossen. (Der bisherige zeitliche und inhaltliche Ablauf des Verfahrens ist im Kapitel 3 näher erläutert.) Ab 1999 erfolgte die bauliche Umsetzung der Golfplatzerweiterung, im August 2000 wurde der Spielbetrieb aufgenommen.

   Durch erforderliche Umbaumaßnahmen im nördlichen Bereich der im Jahre 2000 fertiggestellten Golfspielflächen (Gefährdung des Fahrverkehrs auf der B-502 und der angrenzenden Wohnbebauung), die geplante Erweiterung des Golfplatzes um weitere Flächen im Bereich Wildgarten (Driving-Range und Clubhaus) sowie zur Behebung im bisherigen Verfahrensablauf zur parallel aufgestellten 27. F-Planänderung erfolgter Verfahrensfehler (fehlerhafte Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung, Nichtbeachtung des Entwicklungsgebotes der Ausgleichsfläche / Planzeichnung Teil A 2 des VEP aus der F-Planänderung) wurde die Wiederaufnahme des Planverfahrens erforderlich.

   Das Verfahren wurde am 10.12.2003 mit dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erneut abgeschlossen. Die parallel durchgeführte 27. Änderung des F-Planes wurde mit Erlass des Innenministeriums vom 13.05.2004 mit Hinweisen genehmigt.

   Die durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen wurden während der Planaufstellung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön unter der Maßgabe, dass die Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden, vorab genehmigt, umgesetzt und zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen.

   Da in der Folgezeit bekannt wurde, dass eine der vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht mehr zur Verfügung steht, wurde der Abschluss des Verfahrens zum VEP Nr. 1 und dessen Bekanntmachung bis zu einer abschließenden Klärung aufgeschoben, so dass er bis heute nicht rechtskräftig geworden ist.

   Nachdem nun eine alternative Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird der VEP Nr. 1 erneut ins Verfahren gebracht. Hierzu hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss aufgehoben und den geänderten Entwurf des VEP Nr. 1 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Das bereits abgeschlossene Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vor dem Hintergrund, dass sowohl die erste als auch die zweite Golfplatzerweiterung bereits vollständig umgesetzt ist, und um den Planungsaufwand insgesamt zu reduzieren, nicht erneut wieder aufgenommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der geänderten Ausgleichsfläche werden im Rahmen der zur Zeit laufenden Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes angepasst.

   Die o.g. genannten Sachverhalte werden in den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung näher erläutert.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 aufgestellt worden.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens regelte das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen für konkret umrissene Planungsvorhaben, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig waren. Die Gemeinde Heikendorf hat daher von diesem Planungsinstrument Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den damals gültigen Vorschriften zu Ende geführt.

Da mit der Neuregelung des BauGB durch das BauROG vom 01.01.1998 die Anzeigepflicht für Bebauungspläne generell weggefallen ist, wird bei der vorliegenden Planung auf das nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch noch vorgesehene Anzeigeverfahren verzichtet und die Planung durch Bekanntmachung und Ausfertigung in Kraft gesetzt.

Zur Einleitung des Verfahrens hat die Gemeindevertretung am 14.11.1995 den entsprechenden Beschluss gefasst. Ziel der Planung war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Golfplatzes östlich der Kreisstraße 51 -Heikendorfer Weg- (ehemalige Bundesstraße B-502-alt). Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch regelt in § 243 Abs. 1(Überleitung zum Maßnahmen G) i. V. m. § 233 Abs. 1 (in der Fassung vom 27.08.1997) die Überleitung für Verfahren, die vor Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet wurden. Hiernach können diese Verfahren sowohl nach den bisherigen Vorschriften als auch nach dem neuen BauGB fortgeführt werden. Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Heikendorf vom 11. Februar 1998 wird das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach den vorgenannten Überleitungsvorschriften gemäß § 7 des MaßnahmenG durchgeführt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das am 03.08.2001 in Kraft getretene Baugesetzbuch regelt in § 245 c (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) die Überleitung für Verfahren, die vor Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet wurden. In § 245 c Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.08.2001 nicht auf Verfahren angewendet werden müssen, die vor dem 14.03.1999 eingeleitet wurden. Der Aufstellungsbeschluss zum VEP Nr. 1 wurde am 14.11.1995 gefasst.

Auch das nun aktuelle, am 20.07.2004 in Kraft getretene Baugesetzbuch lässt die Fortführung des Verfahrens nach den gesetzlichen Regelungen zu, die bei Einleitung des Verfahrens galten, und ermöglicht den Verzicht auf die nach der neuen Gesetzgebung erforderliche Umweltprüfung unter der Voraussetzung, dass das Verfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird. Dies ist für den vorliegenden VEP Nr. 1 erfolgt.

Der gültige Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde parallel zur Aufstellung des V+E-Planes Nr. 1 die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf aufgestellt. Die Festsetzungen des im Dezember 2003 beschlossenen V+E-Planes waren vollständig aus den Darstellungen dieser F-Planänderung entwickelt.

Durch den Austausch einer als Ausgleichsfläche erforderlichen und als solche festgesetzten Teilfläche weichen die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes für diesen Bereich (Fläche für die Landwirtschaft) nunmehr von der im VEP festgesetzten Nutzung ab. Diese Abweichung wird, wie bereits eingangs erläutert, im Zuge der derzeit laufenden Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Gemeinde berichtigt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf wurde nach mehrjähriger Planungszeit durch die Gemeindevertretung am 19. Juni 1996 festgestellt. Auch in diesem Plan ist eine Erweiterung des Golfplatzes zwischen der alten und zukünftigen B-502 vorgesehen. Der Landschaftsplan wird in Abstimmung mit der Neuaufstellung des F-Planes derzeit fortgeschrieben.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem V+E-Plan als rechtsverbindlich aufnehmen zu können, wird ein Grünordnungsplan (GOP) gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung 16.06.1993 aufgestellt. Die für den V+E-Plan relevanten Inhalte des GOP sind als Festsetzungen in den vorliegenden Plan aufgenommen worden. Die Verfahren zum V+E-Plan und GOP werden parallel durchgeführt.

Bezüglich der nun vorliegenden Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen im VEP ist ebenfalls ein Nachtrag zum bzw. eine Änderung des GOP erfolgt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Plan mit städtebaulicher Begründung, der als Satzung beschlossen wird. Die Inhalte bzw. Festsetzungen des Planes erhalten damit Rechtsverbindlichkeit und bilden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Ausführung von Baumaßnahmen. Im Gegensatz zum herkömmlichen Bebauungsplan handelt es sich beim Vorhaben- und Erschließungsplan um ein Rechtsinstrument, das auf ein zumindest in seinen Grundzügen konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist. Während die Planungshoheit bei der Gemeinde verbleibt, übernimmt der Vorhabenträger Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten. Der Plan durchläuft ein Aufstellungsverfahren, das fast identisch ist mit dem eines Bebauungsplanes. Nach Verfahrensabschluss und Bekanntmachung tritt der V+E-Plan als Satzung in Kraft.

Die Durchführung der konkreten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie ihre zeitliche Abwicklung werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Heikendorf und dem Golfclub Kitzeberg e.V. geregelt, der vor dem Satzungsbeschlusses abgeschlossen wurde und mit Inkraft treten der Satzung über den V+E Plan wirksam wird.

3. VERFAHRENSÜBERSICHT

Zur Einleitung des Verfahrens hat die Gemeindevertretung am 14.11.1995 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bauausschuss, auf den mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.02.1998 die verfahrensleitenden Beschlüsse delegiert wurden, hat am 11.03.1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und A2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 14.04.1998 bis einschließlich 27.04.1998 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.1998 geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 als Satzung beschlossen und die Begründung zum VEP Nr. 1 gebilligt. Ebenso wurde über den Grünordnungsplan zum VEP Nr. 1 abschließend beraten und beschlossen. In gleicher Sitzung wurde vor dem Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 beschlossen.

Im Rahmen der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Innenministerium des Landes Schleswig - Holstein als Genehmigungsbehörde festgestellt, dass die Bekanntmachung zur 2. öffentlichen Auslegung auf Grund eines abweichend dargestellten Geltungsbereiches fehlerhaft war und durch die fehlende Darstellung der Ausgleichsfläche in der F-Planänderung dem Entwicklungsgebot des VEP Nr. 1 aus dem F-Plan nicht Rechnung getragen wurde. Die Gemeinde Heikendorf zog den Antrag auf Genehmigung der 27. F-Planänderung daraufhin zurück. Der VEP Nr. 1 wurde nicht zur Anzeige gebracht.

Aus diesem Anlass und den in den Vorbemerkungen sowie in Pkt. 5 und 6 dieser Begründung genannten neuen Planungsüberlegungen wurde das Verfahren zum VEP Nr. 1 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder aufgenommen. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.07.2001 wurden der Satzungsbeschluss sowie der abschließende Beschluss zur 27. F-Planänderung aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Bauausschuss der Gemeinde ermächtigt, die überarbeiteten Entwürfe der Pläne zu billigen und zur Auslegung zu bestimmen.

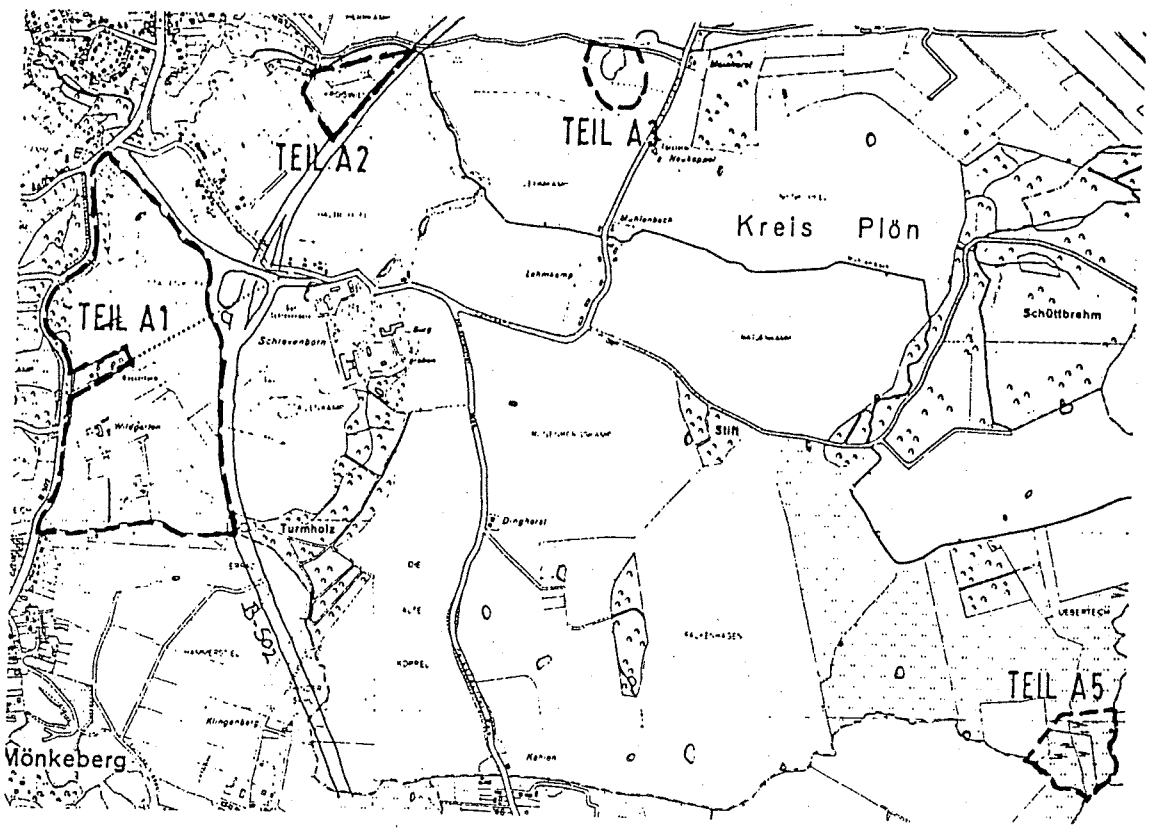
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 25.02.2002 vom Bauausschuss der Gemeinde beschlossen und nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.03.2002 bis einschließlich 19.04.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2002 an der Planung beteiligt.

Während der Auslegungsfrist wurde festgestellt, dass eine für den Ausgleich angedachte Teilfläche des VEP Nr. 1 (Teil A3 der Planzeichnung) für den vorgesehenen Zweck nicht mehr zur Verfügung steht. Zwischenzeitlich wurden neue Flächen für den vorgesehenen Zweck verfügbar gemacht, die im vorliegenden VEP Nr. 1 als Teile A3 und A4 der Planzeichnung dargestellt sind.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 39,6 ha. Hiervon entfallen ca. 32,7 ha auf den Teil A1, ca. 1,9 ha auf den Teil A2, ca. 1,9 ha auf den Teil A3 und ca. 3,1 ha auf den Teil A5 des Plangebietes. Der Teil A1 weist Geländehöhen über NN zwischen 10,0 m im Norden und 30,0 m im Westen und Süden des Plangebietes auf. Die Teile A2, A3 und A5 des Plangebietes befinden sich auf Höhenlagen zwischen 8,0 m und 15,0 m, 40,0 m und 45,0 m sowie 19,0 m und 23,0 m über NN.

Das Plangebiet A1 wurde bis zur Fertigstellung der Flächen der Golfplatzerweiterung im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen geprägt. Im westlichen und südlichen Teil weisen die Acker- und Weideflächen eine kleinteilige Feldstruktur auf. Die Teilflächen A2 und A5 sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der Teilfläche A3 hat bis zu ihrer Verfüllung mit Bodenaushub in der Vergangenheit Bodenabbau stattgefunden.

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt an der Ulmenstraße ein kleines Wohngebiet mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und einem historischen Wasserturm, der in der Zwischenzeit zu einem Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung umgebaut wurde. Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb ("Wildgarten"), dessen Gebäude in der Vergangenheit zu Wohnzwecken und zur Unterbringung von Pferden genutzt wurden.



Übersichtsplan

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Der Golf-Club Kitzeberg e.V. ist einer der ältesten Golf-Clubs in Deutschland und gilt als der älteste im Land Schleswig-Holstein. Die bestehende Golfplatzanlage auf der westlichen Seite des Heikendorfer Weges ist im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach umgestaltet worden. Sie verfügte zum Zeitpunkt des Beginnes der Planungsüberlegungen über eine "9-Loch-Anlage", einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, wie Clubhaus, Parkplätze und Driving Range. Um zu einem 18-er Spiel zu kommen, mussten zwei Runden gespielt werden, so dass auf dieser Anlage keine zeitgemäßen Meisterschaften mehr durchgeführt werden konnten. Um auch weiterhin attraktive Wettbewerbe durchführen zu können, beabsichtigte der Golf-Club Kitzeberg seinen Platz zu einer "18-Loch-Anlage" auszubauen, die, wie sportlich üblich, nur mit einer echten Runde gespielt wird.

Auf Grund der vorhandenen räumlichen Bedingungen in der Umgebung des alten Golfplatzes (Bebauung, Verkehrsstraßen, Waldflächen etc.) waren Erweiterungen der Anlage nach Norden, Westen und Süden nicht möglich. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit war auf der östlichen Seite der alten Bundesstraße 502 und jetzigen Kreisstraße 51 (Heikendorfer Weg) gegeben.

Erste Gedanken für ein Spielkonzept auf Flächen zwischen der K 51 und der B-502 sind von der Planungsgruppe Golfanlagen des Landschaftsarchitekten Dr. W. Siegmann aus 30159 Hannover erarbeitet worden.

Um die Rahmenbedingungen von Natur und Landschaft zu überprüfen, hatte der Golf-Club Kitzeberg e.V. zunächst die Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA K.-D. Bendfeldt + Partner (heute: Bendfeldt · Schröder · Franke) aus Kiel mit der Erarbeitung einer Landschaftsplanerischen Untersuchung (LPU) beauftragt. Sie wurde im Juni 1995 vorgelegt und diente als Grundlage für verschiedene Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Dienststellen und Behörden über die grundsätzliche Realisierbarkeit der geplanten Erweiterung.

Nachdem alle Beteiligten ihr grundsätzliches Einverständnis signalisiert und die Gemeinde Heikendorf in ihrem Landschaftsplan entsprechende Darstellungen vorgesehen hatte, wurden die Verfahren zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 eingeleitet.

Im Jahre 1998 wurden die Verfahren zur F-Planänderung und zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 abgeschlossen. Für die Errichtung der geplanten Golfplatzerweiterung wurde im gleichen Jahr eine Genehmigung nach § 38 Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) beantragt und mit Erlass der Oberen Naturschutzbehörde vom 13.10.1998 erteilt. Die Baumaßnahmen wurden im Zeitraum 1999 bis 2000 durchgeführt. Der Golfplatz ist seit August 2000 in Betrieb.

Im Frühjahr 2001 hat der Golfclub Kitzeberg e.V. als Betreiber der Anlage Flächen im Bereich "Wildgarten" zwischen der K 51 und den vorhandenen Golfplatzflächen erworben. Hier sollte ein vorhandenes Gebäude zu einem Clubhaus umgebaut und eine Driving - Range errichtet werden. Ebenso sollten hier Unterstellmöglichkeiten für Pflegegeräte, eine Übungswiese (Putting-Green) sowie die für die Anlage erforderlichen Stellplätze geschaffen werden.

Im bisherigen Spielbetrieb der Anlage hatte sich entgegen früherer Annahmen gezeigt, dass insbesondere im südlichen Platzteil auf den Bahnen entlang der Bundesstraße 502 durch verirrte Golfbälle die Sicherheit des Fahrzeugverkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigt wird. Ebenso wird die vorhandene Wohnbebauung an der Ulmenstraße durch verirrte Golfbälle gefährdet. Aus diesem Grunde wurde der Umbau einiger Golfbahnen im südlichen Bereich des neuen Platzteiles erforderlich. Die Anzahl der Golfbahnen in diesem Bereich wurde zugunsten einer Entzerrung der Flächen um eine Bahn reduziert, die südlich angrenzend auf Mönkeberger Gemeindegebiet neu angelegt wurde. Hierdurch ergaben sich gegenüber der bisherigen Darstellung im VEP Nr. 1 Änderungen in den Bereichen, in denen Flächen für das Golfspiel und Maßnahmenflächen dargestellt sind.

Auf der Grundlage eines am 26.06.2001 über das Büro der freischaffenden Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder und Franke vom Golfclub Kitzeberg eingereichten Planentwurfes der Umbaumaßnahmen mit schriftlichen Erläuterungen ist die Änderung der Genehmigung nach § 38 LNatSchG beantragt worden, um mit den Umbaumaßnahmen an den Spielbahnen beginnen zu können. Mit Datum vom 02.07.2001 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön die vorläufige Genehmigung erteilt.

Die beantragten Bau- und Umbaumaßnahmen, die im VEP noch planungsrechtlich abzusichern waren, erfolgten in den darauffolgenden Monaten. Die Driving-Range und das Clubhaus sind seit Abschluss der Bauarbeiten in Benutzung.

Durch die Änderung einer Ausgleichsfläche im VEP wird nun die Wiederaufnahme des Verfahrens erforderlich. Ziel des Verfahrens ist es, für den nach verschiedenen Änderungen und Ergänzungen der Planung nunmehr abschließenden Stand des VEP mit der geänderten Ausgleichsfläche nach dem erneuten Satzungsbeschluss Rechtskraft zu erlangen, um so auch in Verbindung mit den Inhalten des Durchführungsvertrages zu verbindlichen Regelungen bezüglich des weiteren Betriebes des Golfplatzes und seiner Einrichtungen zu kommen.

Die Gemeinde Heikendorf hat in den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes und ihres Landschaftsplanes sowie in den bisherigen Planverfahren seit Jahren die Erweiterung des Golfplatzes als ein Ziel ihrer Ortsentwicklungsplanung dokumentiert. Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 und die parallel dazu erfolgte Aufstellung der 27. Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Golfplatzerweiterung zu schaffen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den VEP Nr. 1 einzustellen und um die Thematik von Eingriff - Ausgleich/Ersatz abzuarbeiten wurde ebenfalls parallel zur Aufstellung des VEP Nr. 1 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Zum VEP Nr. 1 wird zwischen der Gemeinde Heikendorf und dem Golfclub Kitzeberg ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

6. ZUSAMMENFASSUNG DER INHALTLICHEN ÄNDERUNGEN DER PLANUNG SEIT DER ERSTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Auf Grund der eingangs erwähnten Gründe ist es zu Änderungen der Planung gekommen. Die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen der Hofstelle "Wildgarten" und der südlich anschließenden Flächen zur Sicherung der Einrichtung eines Golfclubhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Anlage einer Übungswiese (Driving-Range). Festsetzung einer Sonderbaufläche "Golfclub" und einer als Golfspielfläche festgesetzten Übungsfläche (Driving-Range).

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 41/2 und 41/3 an der Grenze zur Gemeinde Mönkeberg zur Sicherung der Erschließung eines südlich des Golfplatzgeländes geplanten Wohngebietes und Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die in der Planzeichnung Teil A 3 dargestellten Fläche zur Sicherung des durch die veränderte Planung zusätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Festsetzung von Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flächen des Einmündungsbereiches der K 52 in die K 51. Die dort bisher bestehende Verbindung der beiden Platzteile soll künftig durch eine Brücke südlich der Einmündung der Ulmenstraße erfolgen. Die Brückenplanung hat bereits das Genehmigungsverfahren beim Kreis durchlaufen. In der Planzeichnung Teil A 1 ist der genaue Standort der Brücke gekennzeichnet.

- Anpassung der Darstellungen der Spielbahnen 10 bis 14 im nördlichen Platzteil durch die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen sowie Aufnahme der tatsächlich ausgeführten Flächenzuordnungen.

- Darstellung der bereits beschriebenen Verlagerung der Spielbahnen 15, 16 und 18 und der daraus resultierenden veränderten Lage von Ausgleichsflächen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ergaben sich folgende Änderungen, die in die Planung eingearbeitet wurden:

- Reduzierung des Geltungsbereiches durch Fortfall der als Teil A3 bezeichneten Fläche, die als Maßnahmenfläche vorgesehen war.

- Erweiterung des Geltungsbereiches durch Aufnahme der Teilflächen A3 und A4 zur Sicherung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Nach der dritten öffentlichen Auslegung ergeben sich folgende Änderungen, die in die Planung eingearbeitet werden:

- Reduzierung des Geltungsbereiches durch Fortfall der als Teil A4 bezeichneten Fläche, die als Maßnahmenfläche vorgesehen war.

- Erweiterung des Geltungsbereiches durch Aufnahme der Teilfläche A5 zur Sicherung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 4.8. im Textteil B.

  Die Bezeichnung der Fläche als Teil A5 erfolgt in Übernahme der Bezeichnung aus dem Grünordnungsplan und um den Fortfall der bisherigen Fläche zu dokumentieren, die ja auch noch Bestandteil der 27. Änderung des F-Planes ist.

7. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

7.1. Flächen für den Golfbetrieb

Die Fläche der ehemaligen Hofstelle "Wildgarten" ist in der Planzeichnung Teil A 1 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Golfclub" festgesetzt. Die Sonderbaufläche soll ausschließlich dem Betrieb der Golfplatzanlage dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Zulässig ist die Einrichtung eines Golfclubhauses mit angegliederter Gastronomie, für dass die bestehende bauliche Substanz der ehemaligen Hofstelle genutzt werden wird. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Räumen und Wohnungen zur Unterbringung von Betriebspersonen (Aufsicht, Platzwart) sowie die Einrichtung von Räumen für freie Berufe, die der sportlichen Nutzung des Geländes dienen (z.B. Masseure, Krankengymnasten, Physiotherapeuten). Ebenfalls zulässig ist die Unterbringung von dem Golfplatzbetrieb unmittelbar dienenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Pro-Shop).

Das Maß der Nutzung für die durch Baugrenzen vorgegebene überbaubare Fläche der Hofstelle wird durch die Festsetzung von Höchstwerten für die maximal überbaubare Grund- und Geschossfläche bestimmt. Die Werte liegen bei maximal 700,0 m² für die Grundfläche und maximal 1000,0 m² für die Geschossfläche. Die festgesetzten Werte ermöglichen die Umsetzung des konkreten Vorhabens und geben für die Zukunft in verträglichem Umfang ausreichend Spielraum für bauliche Erweiterungen.

Das Maß der Nutzung wird darüber hinaus durch die Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen für die Gesamtgebäudehöhe und die Traufhöhe geregelt. Die maximale Höhen betragen 5,50 m für die Traufhöhe und 9,50 m für die Gebäudehöhe und sind auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen. Die Festsetzungen gehen auf den baulichen Bestand ein und sollen Maßstab und Charakter des Bestandes sichern.

Zur zweckentsprechenden Nutzung des Sonstigen Sondergebietes wird es erforderlich dieses auch durch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Mitglieder des Golfclubs und Besucher sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Unterbringung von Golftaschen, Einstellmöglichkeiten für Pflegefahrzeuge, Lagerflächen für Materialien) über das Maß der für Nebenanlagen zulässigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche hinaus auszunutzen. Zugunsten dieser zweckentsprechenden Nutzung wird festgesetzt, dass innerhalb der Sonderbaufläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche von 700,0 m²

- durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr.1 (Stellplätze mit ihren Zufahrten) BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 5000,0 m² und
- durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr.2 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um 2000,0 m² auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 7000,0 m² erhöht werden darf.

Bei einer Gesamtgröße der als Sonstiges Sondergebiet -Golfclub- festgesetzten Fläche von ca. 12.700 m² und einer durch die oben genannten Anlagen maximal zulässigen Versiegelung der Flächen wird ein Versiegelungsgrad ermöglicht, die einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht. Die Belange, die sich aus den allgemeinen Anforderungen des §1 Abs. 5 BauGB ergeben, werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die baulichen Nebenanlagen sollen sich auf den Bereich des Sondergebietes beschränken. Weitere bauliche Anlagen innerhalb der Golfplatzflächen sind daher nur als Unterstände mit einer maximalen Grundfläche von 15,0 m² zulässig. Auf Grund der spezifischen Nutzung ist hiervon die Fläche der Übungswiese (Driving-Range)ausgenommen. Hier sind Abschlaggebäude bis zu einer Einzelgröße von maximal 175,0 m² zulässig. Diese baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über dem Gelände für die Unterstände und 5,50 m über dem Gelände für die Abschlaggebäude auf der Übungswiese nicht überschreiten.

Im Rahmen Örtlicher Bauvorschriften sind Festsetzungen getroffen worden zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Zugunsten des Erhalts des Charakters der bestehenden Hofstelle ist die Gestaltung von Fassaden (rotes Verblendmauerwerk), Dächern (Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Eindeckungen im Farbton rot oder rotbraun, Dachneigung 30° - 50°) geregelt. Hiervon nicht betroffen sind untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

Ebenfalls im Rahmen Örtlicher Bauvorschriften sind Festsetzungen getroffen worden zur Ausführung von Brückenbauwerken zur Gewässerquerung auf dem Golfplatzgelände und zur Gestaltung von Stellflächen für Müllsammelplätze. Diese Festsetzungen dienen der guten Einfügung der Anlagen in das vorhandene Landschaftsbild.

Ebenfalls aus oben genannten Gründen sind auf dem gesamten Golfplatzgelände Einzäunungen wie auch Ballfangzäune unzulässig. Die vorgenommenen Umplanungen und Umbaumaßnahmen auf dem Gelände dienen, wie bereits erläutert, dem sicheren Nebeneinander von Golfplatznutzung, Wohnnutzung und dem öffentlichen Straßenverkehr. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades sind Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Oberflächengestaltung von Fußwegen und Stellplatzflächen für Fahrzeuge getroffen worden.

Die privaten Grünflächen für die Nutzung durch den Golfsport sind in der Planzeichnung Teil A 1 differenziert nach Golfspielflächen (Spielbahnen, Abschläge, Grüns und Halbrauhgelände) und dem Rauhgelände dargestellt. Diese Differenzierung dient der Nachvollziehbarkeit der Flächenzuordnungen sowie der Wertigkeit der Flächen. Die Standorte der Abschläge und Grüns sind in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt. Die detaillierte Beschreibung der Spielbahnenabwicklung, der Maßnahmen zu ihrer Herstellung und der dadurch erfolgenden Eingriffe in die Natur sowie deren Ausgleich sind dem Grünordnungsplan zum VEP Nr. 1 zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Zugunsten der weitestgehenden Erhaltung der bestehenden Topografie sind innerhalb der Golfplatzanlage Bodenab- und Aufträge nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über bzw. unter dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich die Rampenaufschüttung für die Brückenquerung am Neuheikendorfer Weg. Insgesamt ist zur Vermeidung von "Bodentourismus" bei erforderlichen Bodenbewegungen ein Massenausgleich innerhalb der Golfplatzanlage angestrebt.

Die Fläche südwestlich der Übungswiese wird entsprechend ihrer für die Zukunft angedachten Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Gartenland- festgesetzt.

7.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geländes für den Fahrverkehr erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt zur ehemaligen Hofstelle "Wildgarten". Hier wird eine Stellplatzanlage mit ca. 110 Stellplätzen erschlossen. Die Stellplatzanlage ist als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze; Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung -Stellplätze- in der Planzeichnung festgesetzt. Der ruhende Verkehr innerhalb des Sondergebietes soll nicht in die rückwärtigen Flächen hineingezogen werden. Daher ist festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

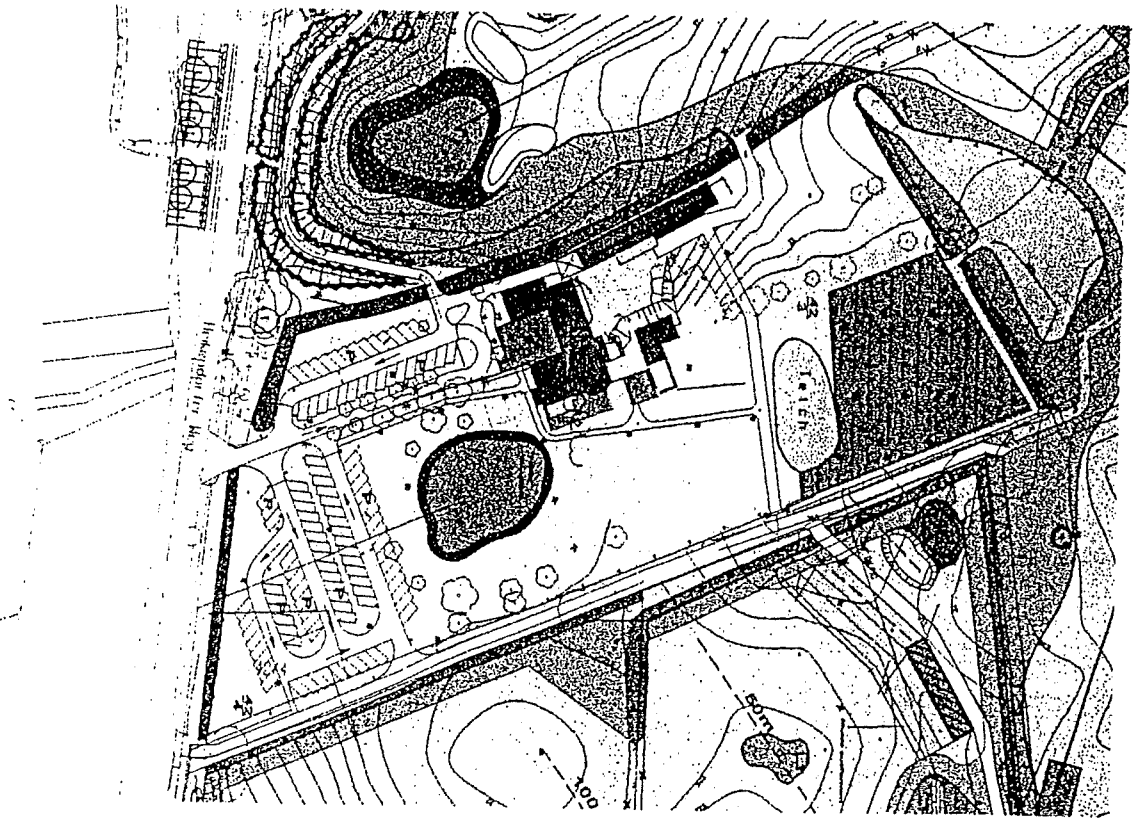
Untergeordnete Fahrerschließungen für Pflegefahrzeuge befinden sich am Ende der Ulmenstraße und im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der K-52. Diese sind ebenso wie die Zufahrt zur Stellplatzanlage und dem Clubhaus als solche in der Planzeichnung dargestellt.

Die geplanten Erschließungen des Golfplatzgeländes im Bereich der Hofstelle "Wildgarten" sowie für Pflegefahrzeuge stellen Sondernutzungen dar, für die rechtzeitig vor Baubeginn vom Nutzer eine Sondernutzungserlaubnis beim Straßenbauamt Rendsburg zu beantragen ist. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenbauamt Rendsburg zu erfolgen.

Alle übrigen mit der entsprechenden Plandarstellung gekennzeichneten Erschließungen des Geländes sind ausschließlich für Fußgänger bestimmt.

Für den Fußgängerverkehr ist das neue Platzgelände über eine leichte Brückenkonstruktion im Bereich südlich der Ulmenstraße erreichbar, die den neuen und alten Platzteil miteinander verbindet. Die Brückenplanung hat bereits das Genehmigungsverfahren beim Kreis durchlaufen. In der Planzeichnung Teil A 1 ist der genaue Standort der Brücke gekennzeichnet.

Neben der Brückenquerung sind weitere fußläufige Erschließungen des neuen Platzgeländes in der Planzeichnung Teil A 1 gekennzeichnet für den Bereich der Erschließung der Spielbahn Nr. 17 auf Mönkeberger Gemeindegebiet und für die Verbindung der Brückenrampe mit der Spielbahn Nr. 10. Hier verläuft über die Ulmenstraße und auf dem Flurstück 45/18 eine Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes.



Stellplatzanordnung der Stellplatzanlage am Clubhaus (Auszug Grünordnungsplan)

Durch das Golfplatzgelände verläuft ein öffentlicher Wanderweg. Dieser musste im Rahmen der Golfplatzplanung verlegt werden und bindet nun die Ulmenstraße im Bereich des Knotenpunktes der B-502 mit der K 52 an die K 52 an. Der Weg ist weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich und in der Planzeichnung Teil A 1 mit einem Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der gesicherten Erschließung eines südlich des Golfplatzgeländes geplanten Wohngebietes in der Gemeinde Mönkeberg. Auf Grund der Örtlichkeiten ist die Erschließung dieses Wohngebietes mit ca. 80 Baumöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser nur über Heikendorfer Gemeindegebiet möglich. Zur Anlage und Unterhaltung dieser Erschließungsstraße ist zwischen den Gemeinden Heikendorf und Mönkeberg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen worden.

7.3. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Heikendorfer Weg. Über die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen werden nach Mitteilung durch die Träger der Versorgung im Rahmen der Trägerbeteiligung im weiteren Planverfahren Aussagen getroffen.

An der Ulmenstraße befinden sich im Einmündungsbereich zum Heikendorfer Weg eine Schmutzwasserpumpstation und eine Trafostation, die als Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt sind.

Südlich des Einmündungsbereiches der Ulmenstraße befindet sich entlang des Heikendorfer Weges eine Schmutzwasserdruckrohrleitung des Abwasserzweckverbandes (AZV). Die Leitungstrasse ist in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers dargestellt.

Ebenfalls mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers dargestellt ist die Leitungstrasse einer Regenwasserleitung, die das anfallende Oberflächenwasser aus dem südlich anschließenden Wohngebiet auf Mönkeberger Gemeindegebiet in das Gewässer auf dem Gelände des Golfplatzes ableitet.

Das Schmutzwasser des Grundstückes der Hofstelle "Wildgarten" wurde in der Vergangebheit in eine grundstückseigene Kläranlage eingeleitet. Die Planungen und Umbaumaßnahmen für die Errichtung einer Schmutzwasserpumpstation und den Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz sind zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser die Gemeindewerke Heikendorf GmbH, für Strom die Gemeindewerke Heikendorf GmbH (Niederspannung) und die Stadtwerke Kiel AG (Mittelspannung) sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer (AZV).

Die Lage von Hydranten bzw. die Lage und Positionierung von neu zu setzenden Leitungen und Hydranten ist der Freiwilligen Feuerwehr Heikendorf zur Ergänzung ihrer Einsatzpläne mitzuteilen.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

7.4. Grünplanerische Maßnahmen und Festsetzungen

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu minimieren und innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten vom 03.07.1998. Der parallel zum VEP Nr. 1 zu erarbeitende Grünordnungsplan (GOP) beurteilt den Bestand, bewertet den durch die Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und trifft Aussagen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die für den VEP Nr. 1 relevanten Aussagen des GOP werden in den VEP übernommen und erlangen so Rechtskraft.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf wurde im Jahre 1996 durch die Gemeindevertretung festgestellt. Er sieht für die Flächen des Plangebietes, die der Golfplatznutzung zugeführt werden sollen diese Nutzung bereits vor. Im Bereich der Hofstelle "Wildgarten" sowie auf den Flächen südlich davon sieht er die Schaffung von Saumbiotopen sowie eines Biotopverbundes vor. Von dieser Planungsvorstellung wird zugunsten der Verlegung des Clubhauses und der Erweiterung des Golfplatzes um eine Driving-Range weitestgehend abgewichen, jedoch werden die im "Wildgarten" vorhandene Obstbaumwiese sowie vorhandene Knicks / Grünstrukturen in den Randflächen dieses Bereiches in die Planung einbezogen und erhalten und können so weiterhin zu einer Grünvernetzung im Sinne des L-Planes beitragen.

In den Bereichen, in denen von den Darstellungen des Landschaftsplanes abgewichen wird, werden diese Abweichungen begründet. Betroffen ist im Wesentlichen die Planaussage des Landschaftsplanes zur Schaffung von Saumbiotopen sowie eines Biotopverbundes im Bereich der Hofstelle "Wildgarten" sowie auf den Flächen südlich davon. Von dieser Planungsvorstellung wird zugunsten der Verlegung des Clubhauses und der Erweiterung des Golfplatzes um eine Driving-Range weitestgehend abgewichen, jedoch werden die im "Wildgarten" vorhandene Obstbaumwiese sowie vorhandene Knicks / Grünstrukturen in den Randflächen dieses Bereiches in die Planung einbezogen und erhalten und können so weiterhin zu einer Grünvernetzung im Sinne des L-Planes beitragen.

Für die im L-Plan als geschützt und zu erhaltend dargestellten Knicks, die im Rahmen der Golfplatzplanung gerodet werden müssen, erfolgt an anderer Stelle ausreichender Ersatz. Soweit möglich werden Knicks verschoben.

In Teilbereichen des Plangebietes wird auch die Entrohrung bestehender Gewässerläufe und im westlichen Bereich des Plangebietes ein geschütztes Biotop dargestellt. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung weiter verfolgt.

Des Weiteren sind in den Bereichen nördlich der Ulmenstraße sowie der geplanten Driving-Range zwischen altem und neuem Platzteil im L-Plan von Bebauung freizuhaltende Fenster zur freien Landschaft dargestellt. Dieses Ziel wird durch die geplanten Anlagen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Golfplatzerweiterung wird insgesamt das Ziel erhalten, die großräumigen Grünachsen im Ortsteil Kitzeberg von der Kieler Förde aus in die freie Landschaft zu bewahren.

Die Fläche des Teiles A2 des VEP Nr. 1 ist im L-Plan in Randbereichen der Fläche als zu schützendes Biotop (Brachfläche) sowie im Übrigen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Fläche des Teiles A3 des VEP Nr. 1 ist im L-Plan als bestehende Fläche für Abgrabungen dargestellt. Des weiteren ist ein Altlastenverdachtsfläche dargestellt, da hier in der Zeit nach dem Kiesabbau Bauschutt zur Verfüllung der Abbaufläche eingebracht wurde. Der gesamte Bereich der ehemaligen Kiesabbaufläche sowie die angrenzenden Flächen sind als zu schützendes Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz dargestellt.

Die Fläche des Teiles A5 des VEP Nr. 1 ist im L-Plan größtenteils als zu sichernde bzw. zu entwickelnde Vorrangfläche für den Naturschutz dargestellt. Die Fläche wird zur Zeit für den Ackerbau genutzt. Im Mittelbereich befindet sich eine flache Senke, auf der in Feuchtperioden trotz vorhandener Drainagen Wasser staut. Die Geländesenke wird von einem Graben durchflossen, der nach Norden führt. Südöstlich und südwestlich wird die Fläche von Knicks begrenzt, die zwar teilweise zum Ausgleichsflurstück gehören, in die Ermittlung der Ausgleichsfläche jedoch nicht mit einbezogen werden.

Mit den für die drei Teilflächen getroffenen Festsetzungen wird den planerischen Vorgaben des Landschaftsplanes gefolgt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf befindet sich derzeit in einer frühen Phase der Fortschreibung. Hintergrund der Fortschreibung des Landschaftsplanes ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, in dem die veränderten gemeindlichen Planungsziele dokumentiert werden.

Konzept und Planung

Aus den planerischen Vorgaben für die Erweiterung des Golfplatzes wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für das grünplanerische Konzept erarbeitet. Diese stellen sich wie folgt dar (siehe Kapitel 4 des Erläuterungsberichtes zum GOP):

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Knicknetzes bzw. bei Inanspruchnahme Versetzung der zu beseitigenden Knicks.
- Erhalt der vorhandenen Kleingewässer
- Erhalt der vorhandenen Gräben bzw. Öffnung von Verrohrungen
- Erhalt der vorhandenen Feuchtbrachen
- Erhaltung der vorhandenen Waldflächen
- weitgehende Erhaltung der vorhandenen Obstwiese auf der ehemaligen Hofstelle "Wildgarten"
- Einrichtung unterschiedlich breiter Randstreifen - als Sukzessionsflächen - entlang von Waldflächen, vorhandenen und neuen Knicks, vorhandenen und neuen Gräben, um Feuchtbrachen etc.

Die Beschreibung der detaillierten Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes sind dem GOP zum VEP Nr. 1 zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Minimierungsmaßnahmen

Der Bau bzw. die Erweiterung des Golfplatzes Kitzeberg ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die unvermeidbar sind.

Unter Kapitel 4.3 des Erläuterungsberichtes zum GOP werden die Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Knicknetzes. Die Substanz von in Anspruch zu nehmenden Knickstücken in der ersten Realisierungsphase - insgesamt 575 lfdm - wurde dazu verwendet, neue Knicks in Randbereichen (z. B. entlang der neuen Straßen) zur Eingrünung des Platzes und zur Abschirmung aufzubauen. Für die weitere Realisierung der Umbaumaßnahmen werden insgesamt 80 lfdm. neu angelegter Knick erneut verschoben.
- kompletter Erhalt der vorhandenen Kleingewässer, Feuchtbrachen, Waldflächen und Grabenstücke
- Schaffung von unterschiedlich breiten Rand- bzw. Pufferzonen als Rauh- bzw. Sukzessionsflächen entlang von Knicks, Waldflächen, Kleingewässern, Gräben und vorhandenen Feuchtbrachen
- Verzicht auf umfangreiche Bodenmodellierungen und Bodentransporte. Abgrabungen und Auffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m mit Ausnahme der 3,00 m hohen Rampenaufschüttung an der neuen Brücke
- Erhalt der Bausubstanz auf der ehemaligen Hofstelle "Wildgarten"
- weitgehender Verzicht auf Vollversiegelung und Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Belägen
- weitgehende Erhaltung der vorhandenen Obstwiese auf der ehemaligen Hofstelle "Wildgarten" bei Anlage eines Putting-Greens
- Querung des Heikendorfer Weges mit einer leichten Brückenkonstruktion zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Verlegung der parallel zur B-502 verlaufenden Spielbahnen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil der oben genannten Minimierungsmaßnahmen dient auch dem Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe. Im nachfolgenden werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert. Sie dienen zum einen als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe (z. B. in Knicks) und sollen insgesamt zur ökologischen Aufwertung bestimmter Flächen und Strukturen dienen. Zum anderen sollen sie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes beitragen (siehe Kapitel 4.4 des Erläuterungsberichtes zum GOP). Vorgesehen bzw. bereits realisiert sind folgende Maßnahmen:

- Die Substanz von in Anspruch zu nehmenden Knickstücken - insgesamt 575 lfdm - wurde dazu verwendet, neue Knicks in Randbereichen (z. B. entlang der neuen Straßen) aufzubauen.
- Insgesamt entstehen -unter Einschluss der vorgenannten Knicks- 2.467 lfdm neue Knicks in Randzonen. Sie stellen neue Lebensräume für die heimische Flora und Fauna dar, bilden neue Verbundstrukturen, dienen der Ein- bzw. Durchgrünung des neuen Golfplatzes und bilden Pufferstreifen zu den vorhandenen und neuen Straßen
- Naturnahe Umgestaltung vorhandener Grabenstücke und Aufhebung bestehender Verrohrungen zur Schaffung eines durchgehenden Grabensystems. Integrierung der vorhandenen Feuchtbrache und Einrichtung von weitgehend als Sukzessionsflächen ausgebildeten Randzonen
- Schaffung von zwei neuen Teichen im Bereich "Wildgarten" als Ersatz für den Fortfall eines Grabenstückes
- Einrichtung unterschiedlich breiter Randzonen als Rauhflächen
- Schaffung von insgesamt 63.885 m² Sukzessionsflächen als Ausgleichsflächen zwischen den Spielbahnen
- Die vorgenannten Randzonen sind so angelegt, dass wertvolle Landschaftsbestandteile einen Pufferstreifen zu intensiv genutzten bzw. gepflegten Flächen erhalten. Insgesamt entstehen hiermit neue Lebensräume für die heimische Flora und Fauna. Bei vorhandenen bzw. versetzten und neuen Knicks wird deren Funktion gestärkt
- Die umfangreichen geplanten bzw. bereits realisierten Pflanzungen von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen tragen zum einen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei, zum anderen entstehen durch die Verwendung standortgerechter Arten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - neue Lebensräume für die heimische Fauna.

Gestaltungsmaßnahmen

Durch die Gestaltung der Spielbahnen (Fairways, Abschläge, Grüns und Halbrauhes) und ihrer Nebenflächen (Rauhgelände) erfolgt im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch Knicks, Laubbaumpflanzungen sowie neue Teiche und Gräben neu gestaltet und belebt. Durch die ganzjährige Vegetationsdecke wird Erosion verhindert, Böden, Wasser und Lebensräume werden durch den reduzierten Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln entlastet.

Zugunsten der naturnahen Gestaltung des Platzes sind für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gräser - Kräutermischungen nur standortgerechte, heimische Arten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Der GOP gibt in Kapitel 4.5 seines Erläuterungsberichtes Hinweise zu den zu verwendenden Pflanzenarten.

Ersatzmaßnahmen

Unter Zugrundelegung der Drittelregelung für die Anlage von Golfplätzen, die in der Flächenbilanzierung jeweils ein Drittel der Gesamtfläche für Golfspielflächen, Rauhflächen und Ausgleichsflächen vorsieht, reichen die Ausgleichsflächen innerhalb des Golfplatzgeländes nicht aus, um die volle Kompensation zu erreichen. Es verbleiben zunächst Defizite von 29.714 m² Abstandsflächen und 57.506 m² ökologische Ausgleichsflächen, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muss. Die ökologische Ausgleichsfläche reduziert sich durch den vorhandenen Überschuss bei den Knickanlagen auf 53.134 m². Vorgesehen sind für die genannten Ausgleichs- und Abstandsflächen die in der Planzeichnung A 2, A 3 und A 5 dargestellten Flächen.

Die in der Planzeichnung Teil A 2 dargestellte Fläche in der Nähe vom Mühlenbach bzw. Mühlenteich stellt der Golf-Club Kitzeberg e.V. -in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche, dem auch der überwiegende Teil des geplanten Golfplatzgeländes gehört- als Ersatzfläche zur Verfügung. Die vom Golfclub Kitzeberg langfristig gepachtete Fläche befindet sich westlich der geplanten B-502 und setzt sich aus Teilen der Flurstücke 76/1, 6/3, 7/6 und dem Flurstück 7/2 zusammen. Die Größe beträgt - insgesamt - rd. 18.760 m². Die Flächen wurden bisher überwiegend als Ackerland intensiv genutzt; lediglich Teile des Flurstückes 7/6 stellen sich als Grünlandbrache dar.

Am Westrand des Flurstücks 76/1 befindet sich eine Wegeparzelle (Flurstück 124) und im Nordwesten ein unbefestigter Weg (Teil des Flurstücks 123/9). Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 7/6 bzw. dem nördlich angrenzenden Flurstück 7/1 soll ein Sandfang angelegt werden, der dazu dient, Sedimenteinträge in den Mühlenteich zu verhindern und damit seine fortschreitende Verlandung zu stoppen. Weitere Teile des Flurstückes 7/6 dienen als Ausgleichsfläche.

In Abstimmung mit der Gemeinde Heikendorf ist vorgesehen, die zur Verfügung gestellte Ersatzfläche - mit Ausnahme der Grünlandbrache - von Ackerland in Grünland umzuwandeln und alle Flächen dann extensiv zu nutzen. Für die Umwandlung des Ackerlandes ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung vorgenommen worden (siehe dazu Kapitel 4.5 des Erläuerungsberichtes zum GOP). Die anschließende extensive Grünlandnutzung erfolgt in Anlehnung an die alten Biotopprogramme im Agrarbereich - hier Vertragsmuster "Wiesen- und Weidenökosystemschutz" - mit folgenden Auflagen:

- Keine Absenkung des Wasserstandes
- Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Kein Walzen, Schleppen oder andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 15. März bis 30. November
- eine Mahd pro Jahr ab 01. Juli oder die Beweidung mit 1,5 Großvieheinheiten je ha in der Zeit vom 10 Mai bis 30 November

Durch diese Maßnahmen soll die Ersatzfläche eine ökologische Aufwertung gegenüber dem intensiv genutzten Ackerland erfahren und in eine Nutzungsform überführt werden, die dem Landschaftsbild in diesem Raum gerecht wird.

Mit der Umwandlung des Ackerlandes in extensives Grünland lässt sich das errechnete Restdefizit von 29.714 m² bei den Abstandsflächen um 18.760 m² reduzieren. Es verbleibt ein Restdefizit von 10.954 m² bzw. 5.477 m² für eine komplett aus der Nutzung zu nehmende Fläche.

Die Fläche ist in der Planzeichnung Teil A 2 als extensiv genutztes Grünland und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die in der Planzeichnung Teil A 3 als weitere Ausgleichsfläche dargestellte Fläche ist vom Golfclub Kitzeberg erworben worden. Auf der Fläche hat zunächst Bodenabbau stattgefunden, für den in den südlich und östlich angrenzenden Bereichen eine Ausgleichsfläche angelegt wurde. In der Folge wurde die alte Abbaugrube mit Bodenaushub aus dem Straßenbau der neuen B 502 weitgehend aufgefüllt, profilgerecht hergerichtet und natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen.

Mit Schreiben vom 11.02.2002 hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Plön für den Eigentümer ein Ökokonto mit einer Größe von 19.000 m² anerkannt, das auch von Dritten als Ausgleichsfläche abgerufen werden kann. Nach dem Erwerb der Fläche hat der Golfclub Kitzeberg auch das Ökokonto übernommen. Mit der erstmaligen Inanspruchnahme der Fläche als Ökokonto ist hierüber ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der UNB des Kreises Plön abzuschließen und eine grundbuchliche Absicherung als "beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreise Plön" vorzunehmen.

Hierdurch können von den verbliebenen Defiziten (53.143 m² und 5.477 m²) 19.000 m² kompensiert werden. Es verbleibt ein Restdefizit von 39.620 m², welches durch die Anpflanzung von Feldgehölzstreifen- und inseln aus standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten auf 50% der Sukzessionsfläche um weitere 9.500 m² reduziert wird.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf von 30.120 m² wird die in der Planzeichnung Teil A 5 festgesetzte Fläche herangezogen, die vom Golfclub Kitzeberg gepachtet und darüber hinaus grundbuchlich abgesichert worden ist. Die Fläche der Ersatzmaßnahme hat ohne die teilweise zum Flurstück gehörenden Knicks eine Größe von ca. 30.600 m² und befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes unmittelbar an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Schönkirchen und Probsteierhagen.

Der derzeitige Bereich der Ackerfläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und langfristig komplett der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen.

Die vorhandene Vegetation im beschriebenen Senkenbereich wird erhalten. Die Randbereiche werden mit einer Gräser-Kräuter Mischung eingesät. Für die ersten drei Jahre wird die gesamte Fläche ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz als extensives Mähgrünland mit einer Mahd pro Jahr weiter genutzt. Nach der Aushagerung wird die Fläche endgültig der Sukzession überlassen.

Auf der Sukzessionsfläche müssen weiterhin zur erforderlichen Knickpflege das randliche Befahren und zur Unterhaltung der vorhandenen Drainageleitungen und Schächte das Befahren der Bereiche der Leitungen möglich sein.

Die erwähnten randlichen Knicks werden in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt und festgesetzt. Sie sind nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt und zu erhalten.

Insgesamt können durch die oben beschriebenen Maßnahmen die erforderlichen Abstands- und Ausgleichsflächen vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im GOP und seinen Ergänzungen bzw. Änderungen ist eine Bilanzierung über die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet worden (siehe Kapitel 5 des Erläuterungsberichtes zum GOP). Die Einzelberechnung liegt als Anlage dem Erläuterungsbericht zum GOP bei.

Der Bilanz über Eingriffe - Ausgleich bzw. Ersatz liegen die folgenden Erlasse zugrunde:

- Erlass des MINISTERS FÜR NATUR, UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN "Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen " vom 17. Juni 1992.
- Erlass des MINISTERS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN "Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen" (Knickerlass) vom 30. August 1996.
- Gemeinsamer Runderlass des INNENMINISTERIUMS und des MINISTERIUMS FÜR NATUR, UMWELT UND FORSTEN "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei den Abstandsfläche verbleibt zunächst ein Defizit von 29.714 m², das innerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung Teil A 1 nicht ausgeglichen werden kann. Durch die Anlage der in der Planzeichnung Teil A 2 kann das Restdefizit auf 10.954 m² bzw. auf 5.477 m² für eine komplett aus der Nutzung zu nehmende Fläche reduziert werden.
- Bei den ökologischen Ausgleichsflächen + Vollversiegelung + Teilversiegelung ergibt sich zunächst ein Defizit von 57.506 m². Dieses wird durch den Überschuss für neu angelegte Knicks (1.441 m x 3,0 m) um 4.323 m² auf 53.143 m² reduziert.
- Beide Restdefizite (5.477 m² + 53.143 m² = 58.620 m²) werden durch die in den Geltungsbereichen der Planzeichnungen Teil A 3 und A 4 dargestellten Flächen vollständig kompensiert.

Bei der Teilfläche im Teil A 3 der Planzeichnung handelt es sich um ein bereits anerkanntes Ökokonto von 19.000 m² Größe, das durch die Anlage von Feldgehölzstreifen- und inseln aufgewertet wird.

Die Teilfläche A 5 der Planzeichnung mit einer Größe von 30.600 m² wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und vollständig der Sukzession überlassen.

Zu allen in dieser Begründung getroffenen Aussagen zur Grünplanung wird zur näheren Erläuterung auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan sowie dessen Änderungen bzw. Ergänzungen verwiesen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

8. REGELUNGSINHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind:

- der Gegenstand des Vertrages -"Erweiterung des Golfplatzes Kitzeberg um 8 Spielbahnen, Neubau einer Übungsanlage und Umbau der vorhandenen Wohnanlage "Wildgarten" zu einem Clubhaus"- mit der Verpflichtung, das Vorhaben auf der Grundlage des von Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde vorbereitend zu beratenden und von der Gemeindevertretung zu beschließendem Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 (VEP Nr. 1) einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes (GOP) durchzuführen (§ 1)

- die Bestandteile des Vertrages (Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, der VEP Nr. 1, der GOP und die Ausführungsplanung) (§ 2)

- die Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist nach dessen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön durchzuführen und fertigzustellen (§ 3)

- die Verpflichtung zur Kostenübernahme für alle im Rahmen der Baumaßnahmen entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger (§ 4)

- die Verpflichtung des Vorhabenträgers alle für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen (§ 5)

- die dauerhafte Sicherung der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzulegenden Grünflächen durch eine grundbuchliche Eintragung sowie Regelungen über deren Pflege und Bewirtschaftung (§ 6)

- die Übernahme von Verpflichtungen durch den Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde betreffs der Sicherung und der Art der Ausführung grünordnerischer Maßnahmen und sonstiger Maßnahmen, der Behandlung der angelegten Grün- und Golfspielflächen (z.B. Düngung, Ausschluss von Tropenhölzern und der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln), der Duldung eines dauerhaften Wegerechts für die Öffentlichkeit auf den Flächen der Golfspielanlage und des Haftungsausschlusses der Gemeinde bei durch den Spielbetrieb verursachten Personen- und Sachschäden bzw. das Ergreifen von geeigneten Schutzmaßnahmen durch den Golfplatzbetreiber bei einer möglichen Gefährdung (§ 7)

- der Haftungsausschluss der Gemeinde im Falle der Aufhebung bzw. der in einem gerichtlichen Streitverfahren festgestellten Nichtigkeit der Satzung (§ 8)

- die mögliche Wirksam- bzw. Unwirksamkeit der vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrages betreffenden Schlussbestimmungen (§ 9)

- der Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Durchführungsvertrages (§ 10).

9. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Bodenordnende Maßnahmen in relevantem Umfang sind nicht erforderlich.

Zur Anlage und Unterhaltung der in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraße an der Grenze zum Mönkeberger Gemeindegebiet ist zwischen den Gemeinden Heikendorf und Mönkeberg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen worden.

Im Bereich der Anschlussstelle Schrevenborn befindet sich innerhalb der geplanten Golfspielflächen eine Altablagerung, die im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanes für die Gemeinde Heikendorf bekannt wurde. Der Standort befindet sich auf einer ehemaligen Ackerfläche. Er liegt auf einer Höhe von ca. 19 m über NN ca. 250 m südlich eines Grabens entlang der alten L 256 (Schrevenborner Weg). Abgelagert wurden vor allem Munitionsreste, über deren Ablagerungszeitraum nichts bekannt ist. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten ist mit Munitionsresten und kontaminiertem Boden zu rechnen.

Heikendorf, den 11.05.2006

Arnold Jahn

- Der Bürgermeister -