

Dorfentwicklungskonzept



Gemeinde Heidekamp



Auftraggeber:

Gemeinde Heidekamp

- Der Bürgermeister -

über

Amt Nordstormarn

Am Schiefen Kamp 10

23858 Reinfeld (Holst.)

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)



in freier Kooperation mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

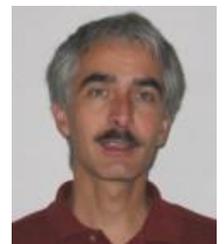
Teil.: 04821 / 6 40 35

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)



Abschließende Beratung der Gemeindevertretung
vom 23.11.2010

Aktualisiert im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Reinfelder Straße“ mit Bearbeitungsstand vom 16.06.2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	-----	7
2.	Inhalte und Ziele des Dorfentwicklungskonzeptes	-----	7
2.1	Anlass der Planung	-----	7
2.2	Aufgabenstellung	-----	8
2.3	Planungsziele	-----	9
2.4	Planungsinstrument	-----	9
3.	Untersuchungsgebiet	-----	10
4.	Bearbeitungsablauf	-----	12
4.1	Planungs- und Bearbeitungsschritte	-----	12
4.2	Öffentlichkeitsbeteiligungen	-----	13
4.3	Öffentlichkeitsarbeit	-----	13
5.	Planungsgrundlagen	-----	14
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
5.2	Flächennutzungsplanung	-----	16
5.3	Bebauungspläne / Satzungen	-----	18
5.3	Landschaftsplanung	-----	23
5.4	Sonstige Planungen	-----	25
6.	Bestandsaufnahme und Bewertung	-----	27
7.	Dorfentwicklungskonzept	-----	32



8.	Vorschläge zu Maßnahmen der Dorfgestaltung und zur baulichen Entwicklung	-----	32
8.1	Dorfgestaltung	-----	32
8.2	Öffentliche Maßnahmen	-----	39
8.3	Private Maßnahmen	-----	40
8.4	Entwicklungspotentiale	-----	41
9.	Ausblick	-----	58



- Anlage:
- „Entwurf“ zum Dorfentwicklungskonzept gemäß Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.11.2010 in der Endfassung, erstellt am 22.12.2010) als Gesamtplanwerk im M. 1:2.000 bzw. als Ausschnittskopien (Nord, Süd, Ost und West im A3-Format mit Legende)
- Quellenverzeichnis:
- Entwurfsplanung
- Stellungnahme des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr zur „Erstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes in der Gemeinde Heidekamp“ mit Schreiben vom 23.11.2010
 - „Entwurf“ zum Dorfentwicklungskonzept (Stand vom 08.11.2010)
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Stellungnahmen privater Personen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf in der Zeit vom 15.09. bis zum 29.09.2010
- Vorentwurfsplanung
- Einwohnerversammlung am 08.09.2010 mit Darlegung der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und Bewertung mit Hinweisen zu möglichen Maßnahmen der Dorfgestaltung, Einzelmaßnahmen und baulichen Entwicklungspotentialen als Vorentwurfsplanung (Planungsstand vom 06.09.2010)
- Grundlagenermittlung
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle mit Erlass vom 12.08.2010 einschl. Auszügen aus der archäologischen Landesaufnahme
 - Stellungnahme der Stadtwerke Reinfeld (Holstein), Ver- und Entsorgung mit Schreiben vom 30.08.2010
 - Vermerk zur Arbeitssitzung der Gemeindevertretung vom 05.07.2010 mit tabellarischer Übersicht „Bestandsaufnahme / vorläufige stadt- und landschaftsplanerische Einschätzung / offene Diskussionspunkte“
 - „Blick von oben“ als Planmontage des Orthophoto (DOP 40c) mit der Deutschen Grundkarte (DGK 5) und der ALK
 - Übersichtslageplan zur Oberflächenentwässerung mit Einzugsgebieten und Einleitungsstellen, erstellt durch das Ing.- Büro Bohm - Rademaker - Wasmund im Dezember 2002
 - Auslobungsunterlagen der Gemeinde Heidekamp zur Aufstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes vom 11.03.2010
- Naturschutz
- Naturschutzgebiet gemäß Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Oberer Herrenteich“ vom 1. November 1999 einschließlich gerichtlicher Entscheidungen
 - Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wallberg und waldreiche Endmoränenlandschaft bei Heidekamp“ vom 10. Juli 2002



weiter zu
Quellenver-
zeichnis:

- | | |
|-------------------------|---|
| Landschaftsplanung | <ul style="list-style-type: none">• „Entwurf“ zum Landschaftsplan der Gemeinde Heidekamp in der genehmigungsfähigen Planfassung nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.05.2001 |
| Flächennutzungsplanung | <ul style="list-style-type: none">• „Aufbauplan“ - zukünftige Flächennutzung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Heidekamp mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.1960• 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp mit Rechtswirksamkeit vom 06.05.1965• 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp mit Rechtswirksamkeit vom 06.05.1969• 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp mit Rechtswirksamkeit vom 09.02.1984• 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidekamp mit Rechtswirksamkeit von 1997 |
| Bebauungsplanung | <ul style="list-style-type: none">• Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Kathenkoppel“ (1970)• Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Kamp“ (1997)• Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 „Östlich der Straße „Redder“ und der Straße „Kamp“ bis Hausnummer 13,14 (2003) |
| Satzungen | <ul style="list-style-type: none">• Satzung der Gemeinde Heidekamp über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für das Gebiet Heidekamp an der L 71 (1993) |
| Stadt Reinfeld (Holst.) | <ul style="list-style-type: none">• Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) von 2005• „Außenbereichssatzung Binnenkamp“ der Stadt Reinfeld (Holstein) mit Rechtskraft vom 02.04.1993 |
| Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">• Aktuelle Daten der ALK bereitgestellt durch das Amt Nordstormarn• Digitales Orthophoto / Digitale Topographische Karte 1 : 5.000 mit Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes S-H vom 27.06.2010, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 520/10 |
| Fotos | <ul style="list-style-type: none">• alle verwendeten Fotos, wenn nicht gesondert benannt, wurden von P. Scharlibbe und R. Pollok anlässlich der Ortsbegehung am 05.07.2010 aufgenommen bzw. nachfolgend im Rahmen der Entwurfsbearbeitung |



1. Einleitung

Heute stehen die Städte, aber auch die Gemeinden immer häufiger in einem Spannungsfeld, das neben den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen sowie politischen Rahmenbedingungen geprägt ist durch die Menschen und ihre Ansprüche an sich selbst und an die gebaute Umwelt, die sich vielleicht so exemplarisch beschreiben lassen können:

Zitate

„Ich verlange von einer Stadt, in der ich leben soll, Asphalt, Straßenspülung, Haustorschlüssel, Luftheizung, Warmwasserleitung, Gemütlich bin ich selber.“
(Karl Kraus)

„Es geht um einen im Wortsinn fatalen, einen schicksalbildenden Zirkel: Menschen schaffen sich in den Städten einen Lebensraum, aber auch ein Ausdrucksfeld mit Tausenden von Facetten, doch rückläufig schafft diese Stadtgestalt am sozialen Charakter der Bewohner mit. Die gestaltete Stadt kann „Heimat“ werden, die bloß agglomerierte nicht, denn Heimat verlangt Markierungen der Identität eines Ortes.
(Alexander Mitscherlich)

Für die Gemeinde Heidekamp bedeutet die Entscheidung, ein Konzept für die Entwicklung des Dorfes aufzustellen und die intensive Arbeit und Auseinandersetzung mit diesem Dorfentwicklungskonzept einen weiteren Anhaltspunkt zu schaffen

Leitgedanke

„Den Ort markieren - Heimat schaffen“

als eine planerische Grundlage für eine nachhaltige und lebendige Entwicklung des Dorfes und ihrer Bewohner.

2. Inhalte und Ziele des Dorfentwicklungskonzeptes

2.1 Anlass der Planung

Fragen
an die Zukunft

Die Gemeinde Heidekamp hat sich in den zurückliegenden Jahren (1995 - 2008) stark entwickeln und ihren Wohnungsbestand um 35% und zugleich die Einwohnerzahl um 107% steigern können.

Mit der vollständigen Realisierung des letzten Baugebietes „Kamp II“ stellte sich nun die Frage, wie kann sich die Gemeinde in der Zukunft weiterentwickeln?

Welchen neuen Herausforderungen muss sich die Gemeinde in den nächsten 15 - 20 Jahren stellen?

Wo und wie kann sich die Gemeinde entwickeln und welche finanziellen und ortstrukturellen Auswirkungen kann dies für die Gemeinde haben?

Welche Stärken und Schwächen charakterisieren heute die Gemeinde und wie kann sich Heidekamp, auch im Kontext zu ihren Nachbargemeinden und zur Region, für die Zukunft positionieren und ihre Gemeinde lebendig halten?



Bisherige
Entwicklung

Grundlage für die gemeindliche Entwicklung waren unter Bezugnahme auf die landesplanerischen Zielsetzungen und Einschränkungen einer wohnbaulichen Entwicklung der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidekamp einschließlich der genehmigten Änderungen und der festgestellte Landschaftsplan sowie die Innenbereichssatzung und die rechtskräftigen Bebauungspläne.

Entwicklungspotentiale für eine wohnbauliche und sonstige Entwicklung waren zu Beginn des neuen Planungszeitraumes (2010 - 2025) auf Grundlage der o. g. gemeindlichen Planungen nicht mehr vorhanden.

Vielmehr war der nach dem Landesraumordnungsplan / Regionalplan (1998) zulässige wohnbauliche Entwicklungsspielraum weit überschritten.

Grundsatzbeschluss
zur Erstellung eines
Dorfentwicklungs-
konzeptes

Um Antworten auf die vorangestellten Fragen finden zu können, hat die Gemeindevertretung beschlossen, eine gesamtheitliche Betrachtung der Möglichkeiten einer Ortsentwicklung erstellen zu lassen und somit ein Dorfentwicklungskonzept für die Gemeinde erarbeiten zu lassen. Die Untersuchung und das zu erstellende Konzept sollten hierbei nicht auf einen bestimmten oder festgelegten Betrachtungs- und Planungshorizont ausgelegt sein.

2.2

Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Dorfentwicklungskonzeptes hat sich die Gemeinde Heidekamp die Aufgabe gestellt, folgende Zielsetzungen und Themenbereiche ermitteln und bewerten zu lassen, um dann die entsprechenden Rückschlüsse auf eine zukünftige und sinnvolle Entwicklung der Gemeinde ziehen zu können:

Aufgabenprofil

- o Prüfung zukünftiger baulicher Entwicklungspotentiale und Bewertung dieser unter den Gesichtspunkten
 - der finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde und
 - der Möglichkeit der Sicherung für den örtlichen Wohnflächenbedarf
- o Überprüfung bestehender städtebaulicher Planungen
- o Demographischer Wandel
- o Dorfverschönerung
- o Ausbau der Naherholungsfunktion des Dorfes durch die Erweiterung
 - von kommunalen Grün- und Erholungsflächen,
 - möglicherweise auch von Wander-, Rad- und Reitwegen

Planverfasser

Mit der Ausarbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes mit der oben beschriebenen Aufgabenstellung wurde nach Durchführung eines Auswahlverfahren mit Beschluss der Gemeinde Heidekamp vom 21.04.2010 das Stadtplanungsbüro BISiS in Aukrug beauftragt.

Landschaftsplanerische und grüngestalterische Gesichtspunkte und Bewertungen wurden in freier Kooperation mit BISiS durch das Büro für Landschaftsplanung Günther & Pollok, Itzehoe in das Dorfentwicklungskonzept eingebracht.



2.3 Planungsziele

Ziele

Unter Bezugnahme auf die vorangestellte Planungsaufgabe ist es Ziel des Dorfentwicklungskonzeptes, auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme und gesamtheitlicher Betrachtung und Bewertung der Ortsstruktur sowie der äußeren Rahmenbedingungen

- die wohnbaulichen und sonstigen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen,
- die öffentlichen und privaten Maßnahmen der Dorfgestaltung und der Naherholung zu ermitteln,
- die Realisierungsfähigkeit, auch für den örtlichen Wohnbedarf, mit den finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde darzulegen und
- diese Ergebnisse mit den entsprechenden Rückschlüssen auf die Entwicklungsfähigkeit und -möglichkeiten der Gemeinde innerhalb eines Gesamtkonzeptes zusammenzufügen und mit einem Erläuterungstext zu begründen.

2.4 Planungsinstrument

Informelles Planungsinstrument

Ein so genanntes Dorfentwicklungskonzept als „informelles Planungsinstrument“ bietet der Gemeinde vor Einleitung förmlicher Bauleitplanungen die Möglichkeit, außerhalb rechtlich vorgeschriebener Verfahrens- und Beteiligungsschritte nach eigenem Ermessen, die Möglichkeiten und Chancen zur Entwicklung der Gemeinde mit ihren Bewohnern, Behörden und sonstigen Planungsträgern frei zu erörtern und zu diskutieren.

Transparenz und öffentliche Diskussion

Hiervon hat die Gemeinde Heidekamp Gebrauch gemacht und einen Schwerpunkt ihrer Arbeit an dem Dorfentwicklungskonzept in eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung und einen transparenten, für jeden nachvollziehbaren Planungsablauf gelegt.

Alle Bearbeitungsabläufe, Termine, Ergebnisse und Sachstände zum Dorfentwicklungskonzept wurden in öffentlichen Sitzungen der gemeindlichen Gremien geführt. Die Bürger wurden hierüber teilweise auch zusätzlich durch Handwurfsendungen informiert.

Das Dorfentwicklungskonzept soll somit von vielen „Schultern getragen“ und Ausdruck eines gemeinsamen Entwicklungsprozesses und nicht Ausdruck einer politischen Willensbildung im „stillen Kämmerchen“ sein.

Beteiligung der Behörden und Planungsträger

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden einzelne Fachbehörden und Planungsträger um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse und Informationen haben Eingang in die Bewertung und in das Dorfentwicklungskonzept gefunden.

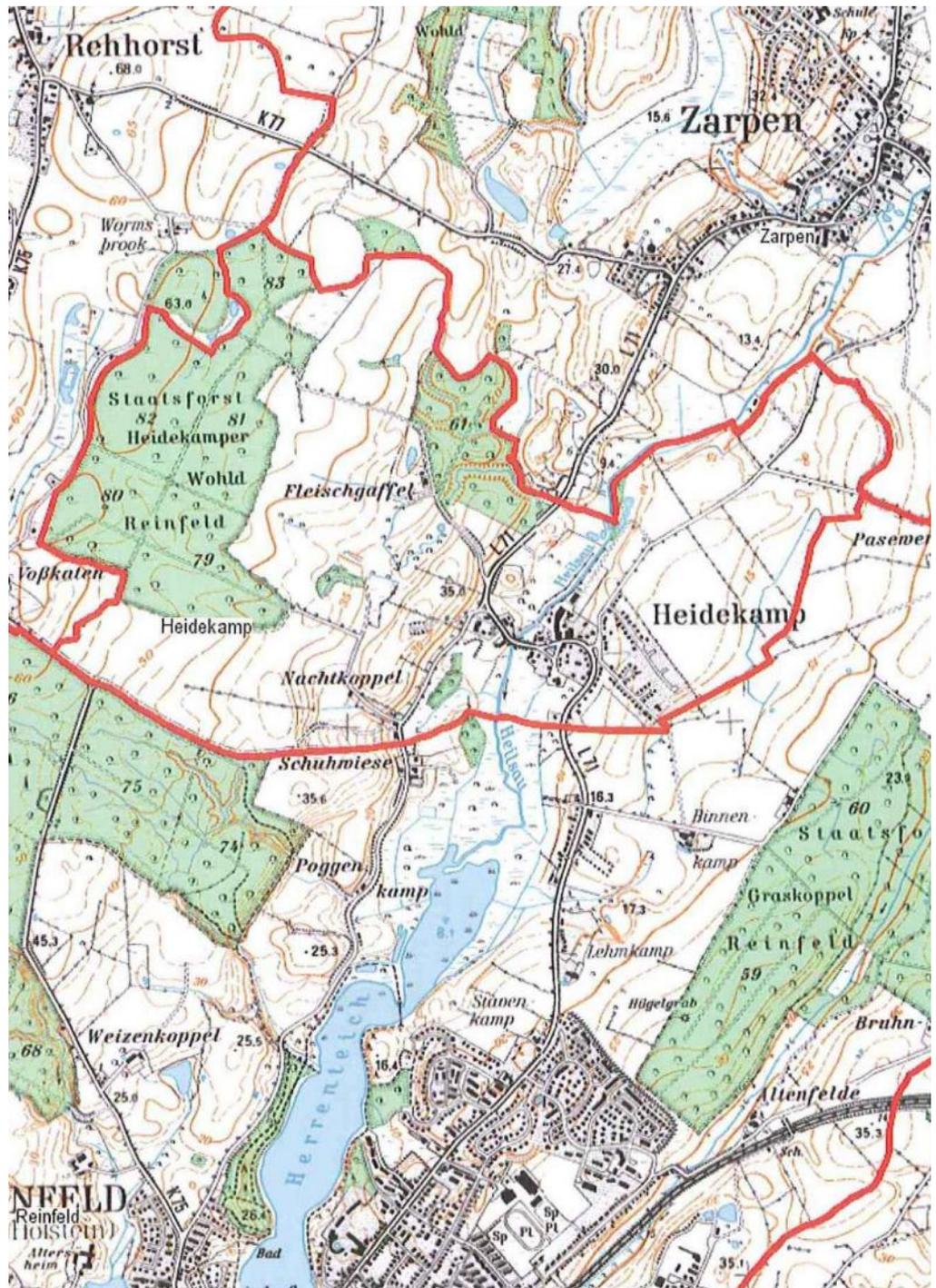
Mit dem Entwurf wurden auch die maßgeblichen Landes- und Kreisbehörden über die gemeindlichen Planungsziele informiert. Die Stellungnahme des Kreises Stormarn wurde in die abschließende Beschlussfassung der Gemeindevertretung eingestellt.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

Räumliche Lage der Gemeinde Heidekamp auch zu ihren Nachbargemeinden und Abgrenzung des Gemeindegebietes



Die städtebaulichen Zielsetzungen der an das Gemeindegebiet angrenzenden Stadt Reinfeld (Holst.) wurden auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes in die Bestandsaufnahme aufgenommen und in die Bewertung eingestellt.



4. Bearbeitungsablauf

Mit Auftragserteilung wurden zugleich die Planungs- und Bearbeitungsschritte sowie die Zeitpunkte der gemeindlichen Beratung und der Einbeziehung der Öffentlichkeit festgelegt.

Neutrale
Planbearbeitung

In öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsbüro bis zur Erstellung eines Entwurfs, also kurz vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens, alle Planungsarbeiten absolut neutral und ohne jegliche Einflussnahme von privater oder öffentlicher Seite durchführt. Erst mit Darlegung aller Informationen hat die Gemeindevertretung über das Dorfentwicklungskonzept in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen.

4.1 Planungs- und Bearbeitungsschritte

Die Planungs- und Bearbeitungsschritte gliedern sich wie folgt:

- Klärung und Konkretisierung der Aufgabenstellung fortlaufend im Rahmen der Projektbearbeitung (Qualitätskontrolle).
- Zusammentragen und Sichtung vorhandener Unterlagen und gemeindlicher Planungen sowie übergeordneter Planungen auf Landes- und Kreisebene.
- Örtliche Bestandserfassung der baulichen Entwicklungspotentiale und der Grün- und Freiflächenpotentiale im Innen- und Außenbereich im Zuge einer Ortsbegehung zur vorläufigen Beurteilung und Bewertung mit Rückschlüssen auf die weitere Projektbearbeitung.
- Vorstellung der ersten Bewertungsergebnisse in der Gemeindevertretung und Zusammenfassung in einem Vermerk.
- Erstellung von standardisierten Datenblättern für jede in Frage kommende potentielle „Entwicklungsfläche“ und „Einzelmaßnahme“ entsprechend der Aufgabenstellung und Darstellung dieser Flächen in einer gemeinsamen Karte (Vorentwurf).
- Überprüfung bestehender gemeindlicher Planungen
- Beteiligung einzelner Behörden und Planungsträger zu planerisch relevanten Einzelthemen.
- Durchführung einer öffentlichen Bürgeranhörung, auch in schriftlicher Form für 2 Wochen.
- Erstellung des Dorfentwicklungskonzeptes im Entwurf mit Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und einzelner Behörden / Planungsträger.
- Vorstellung des Entwurfs in der Gemeindevertretung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.
- Erstellung der Endfassung zum Dorfentwicklungskonzept entsprechend der gemeindlichen Abwägung und Beschlussfassung.



4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie bereits dargelegt, war die Gemeinde sehr darum bemüht, das Dorfentwicklungskonzept transparent und zusammen mit ihren Einwohnern zu entwickeln. Neben den öffentlichen Sitzungen der gemeindlichen Gremien, wurden alle Heidekamper über die Ortsbegehung am 05.07.2010 informiert und um Mithilfe gebeten.

Im Rahmen einer Bürgeranhörung am 08.09.2010 und anschließend schriftlich binnen einer 2 Wochenfrist hatten die Heidekamper Bürger die Möglichkeit sich über die Ergebnisse und Sachstände aus „erster Hand“ zu informieren und sich selbst in den Planungsprozess einzubringen.

Die abschließende Beratung und Abwägung zu den eingereichten Stellungnahmen erfolgte ebenfalls in öffentlicher Sitzung.

4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Die Planungen am Dorfentwicklungskonzept wurden von einer intensiven Berichterstattung in den Lübecker Nachrichten und darüber hinaus begleitet.

Bericht über die
Gemeinde Heidekamp
im
Hamburger Abendblatt
(08.09.2010)



Bericht über die
Bürgeranhörung in den
Lübecker Nachrichten
(10.09.2010)

„Die Dorfgemeinschaft funktioniert“



Rund 30 Heidekamper waren zur Einwohnerversammlung gekommen, um den Ausführungen von Stadtplaner Peter Scharlibbe aus Aukrug zu folgen. Foto: Markus Carstens



5. Planungsgrundlagen

Grundlagen für die Bearbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes sind zunächst die gemeindlichen Planungen (Flächennutzungsplan mit genehmigten Änderungsverfahren, festgestellter Landschaftsplan, Bebauungspläne und Innenbereichssatzung) und die übergeordneten Planungen und Verordnungen (z. B. Schutzgebietsverordnungen).

Auch die städtebaulichen Zielsetzungen angrenzender Gemeinden (Stadt Reinfeld, Holstein) wurden als Grundlagen herangezogen und gewertet.

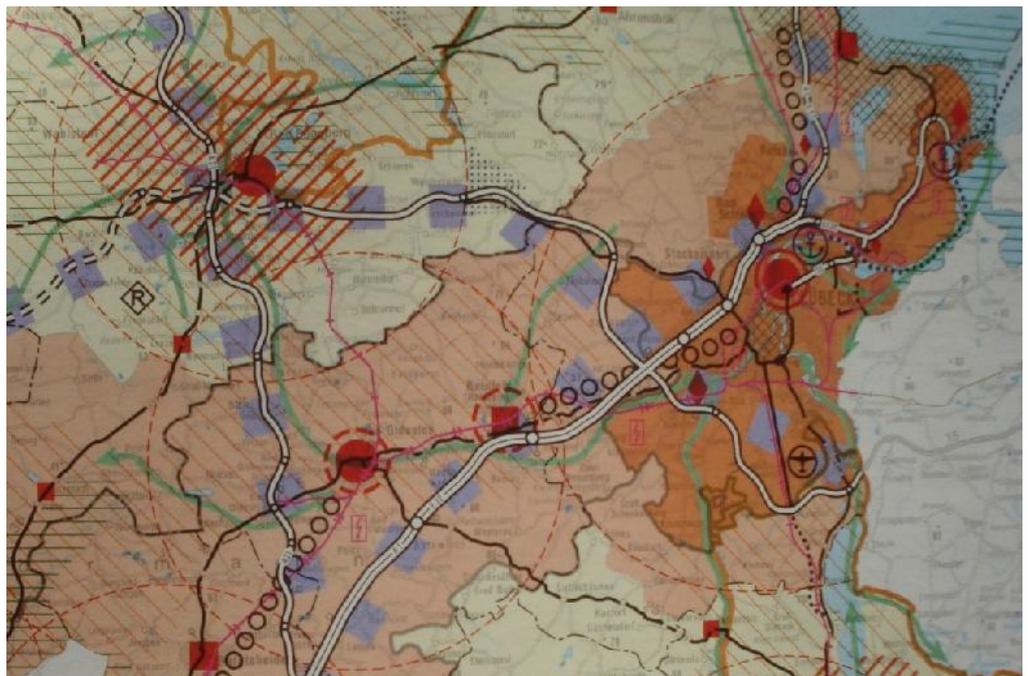
Jedoch werden die gemeindlichen Planungen teilweise aufgrund ihres „Planungsalters“ und entsprechend der Aufgabenstellung einer Überprüfung vor Ort unterzogen.

Private Planungsüberlegungen zu einem interkommunalen Baugebiet (2006) zwischen der Stadt Reinfeld (Holst.) und der Gemeinde Heidekamp wurden mit in die Bewertung möglicher „Entwicklungspotentiale“ eingestellt und aus heutiger Sicht abschließend durch die Gemeindevertretung bewertet.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Rückbetrachtung könnte man der Auffassung sein, dass die Gemeinde Heidekamp mit ihren Zielsetzungen zum Dorfentwicklungskonzept der Zeit voraus war, denn der Landesentwicklungsplan (LEP 2010), der nunmehr seit Anfang Oktober, maßgeblich u. a. für die wohnbauliche Entwicklung, in Kraft gesetzt ist, benennt wesentliche Zielsetzungen dieses Dorfentwicklungsplanes als landesplanerische Grundsätze und auch als verbindliche Ziele.

Hauptkarte
LEP 2010





Grundsätze / Ziele
des LEP 2010

Der LEP 2010 formuliert für die „Wohnbauentwicklung in den Gemeinden“ folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu beachten (**Z**) bzw. in die Abwägung einzustellen (**G**) sind und somit auch für das Dorfentwicklungskonzept und die damit verfolgten gemeindlichen Zielsetzungen von Belang sind.

Raumwirksame
Strukturen

Der Kartenteil zum LEP beinhaltet für die Gemeinde Heidekamp folgende Darstellungen:

- Lage innerhalb des 10 km-Umkreises um das Oberzentrum Lübeck und das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum um die Stadt Reinfeld, die zugleich äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt ist
- ländliche Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen
- Heilsau als Biotopverbundachse auf Landesebene
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung

Kapitel 2.5.2
Wohnbauentwicklung

Der Textteil zum LEP beinhaltet für die Gemeinde Heidekamp folgende Grundsätze und Ziele:

1G

- „Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten und Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden.

Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen.“

4Z

- „Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen ... bis zu 10% in den ländlichen Räumen“

6Z

- „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.

Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke, innerhalb von Bebauungsplänen nach § 30 und § 33 BauGB sowie (als Baulücken) nach § 34 BauGB“.

Die Gemeinde Heidekamp hat die im Karten- und Textteil benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit dem beschlossenen Dorfentwicklungskonzept bereits konzeptionell bearbeitet und mit den Flächendarstellungen aufgenommen.

Als wohnbaulichen Entwicklungsrahmen benennt der Kreis Stormarn in seiner Stellungnahme vom 23.11.2010 für den landesplanerischen Zeitraum 27 Wohneinheiten, so dass das ermittelte Wohnbauflächenpotential auch über den Planungszeitraum von 2025 hinaus der Gemeinde Heidekamp Entwicklungsspielräume eröffnet.

In den nachfolgenden Bauleitplanungen (z. B. Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Bebauungspläne) wird die Gemeinde dementsprechend Prioritäten in ihrer wohnbaulichen Entwicklung setzen.

Die Grundlage hierzu ist mit dem Dorfentwicklungskonzept geschaffen.

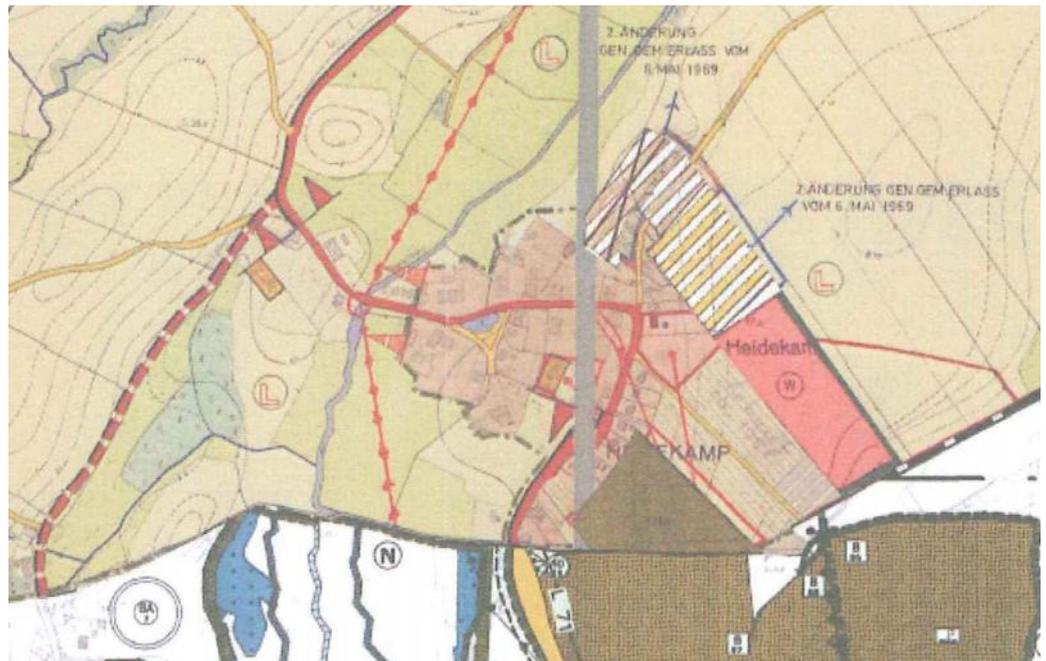


5.2 Flächennutzungsplanung

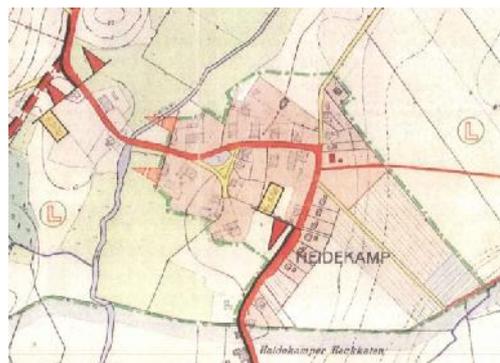
Ursprünge der Bauleitplanung

Begonnen hat die gemeindliche Planung in Form des damaligen „Aufbauplan“ mit den zukünftigen Flächennutzungen, also der erste Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1960.

Gesamtdarstellung der Flächennutzungen als Planmontage des geltenden F-Planes mit den genehmigten Änderungen und geltender FNP der Stadt Reinfeld



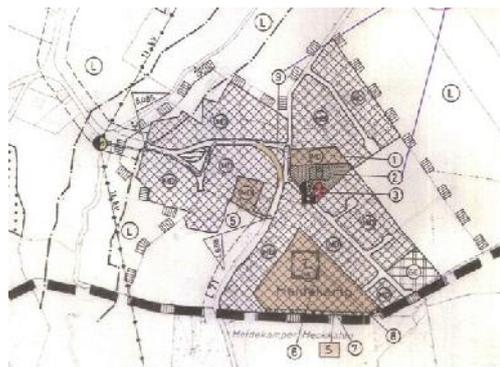
links „Aufbauplan“ = FNP (1960)



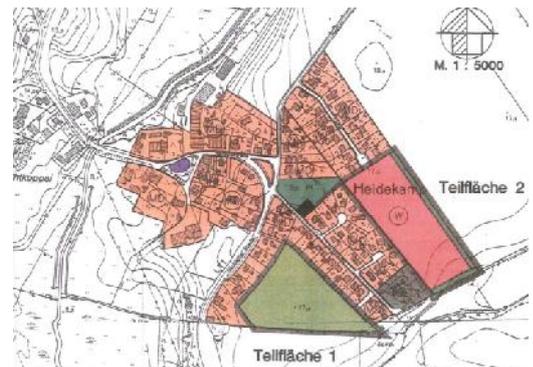
rechts 2. Änd.- FNP (1969)



links 4. Änd. FNP (1984)



rechts 5. Änd.- FNP (1997)





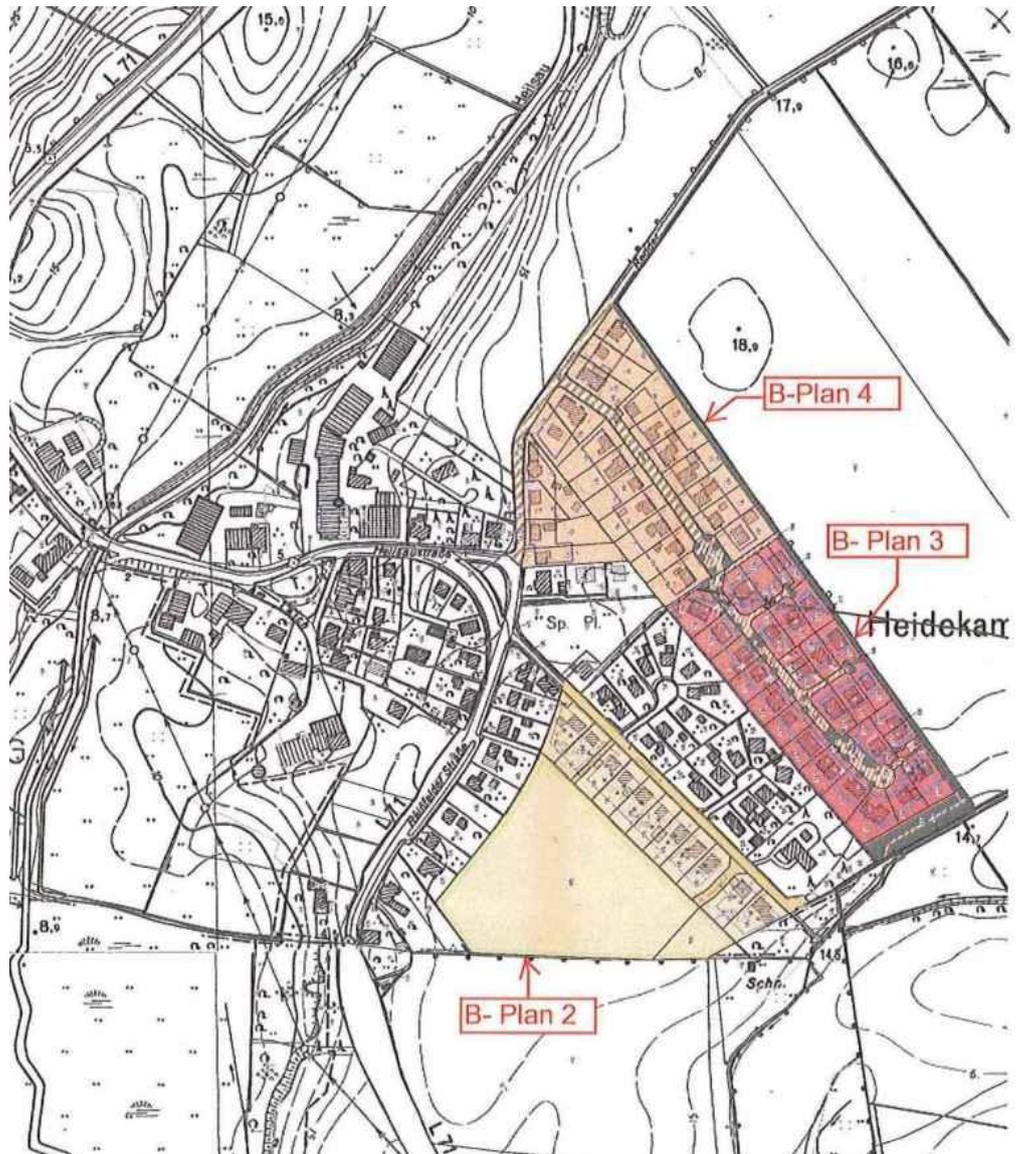
- „Aufbauplan“
- Der „Aufbauplan“ sieht neben dem vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand des alten Dorfkerns bereits schon umfängliche Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau beiderseits der heutigen Straße „Schulsteig“ südlich des heutigen Bürgerhauses bis an die Gemeindegrenze zur Stadt Reinfeld (Holst.) vor, wobei am Ende dieser Entwicklungsachse Flächen für ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt sind.
- Die Flächendarstellungen des alten Ortskerns, der sich um den damaligen „Tränkeplatz“ und den heutigen „Dorfteich“ der Gemeinde gruppierte, haben bis heute grundsätzlich ihre Ausprägung behalten.
- Die wesentlichen Entwicklungen der Gemeinde fanden, ausgehend vom „Aufbauplan“, östlich und südöstlich des alten Dorfkerns statt. Dies liegt vornehmlich in der naturräumlichen Lage und den Begrenzungen durch die Heilsau mit ihren Niederungsflächen begründet.
1. Änd.- FNP
- Die 1. Änderung des FNP hatte u. a. zum Ziel, einen Bereich nordöstlich der heutigen Straße „Redder“ im Anschluss an den Hof „Marienhof“ als geplantes Wohngebiet auszuweisen.
2. Änd.- FNP
- Diese Darstellung wurde mit der 2. Änderung des FNP zurück genommen, wohl aus Rücksichtnahme auf den „Marienhof“ als auch aufgrund der exponierten und seinerzeit abgesetzten Lage in einer kuppigten Geländesituation. Stattdessen wurde mit der 2. Änderung des FNP der planerische Rahmen für die spätere Erschließung des nördlichen Teils des Wohngebietes „Kamp“ gegeben.
4. Änd.- FNP
- Die 4. Änderung des FNP bedeutete mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße einschließlich damit einhergehender Anpassungen in der Ortsstruktur einen starken Einschnitt in die Ortsstruktur.
- Ein neuer Dorfmittelpunkt entstand östlich der Landesstraße mit dem Feuerwehrgerätehaus einschließlich Gemeinderäumen und einer großflächigen Spielplatzanlage.
- Zugleich versuchte die Gemeinde mit der Ausweisung der „Kathenkoppel“ als Dorfgebiet die wohnbauliche Entwicklung in den rückwärtig gelegenen Bereichen der gewachsenen Ortstruktur weiter zu führen.
5. Änd.- FNP
- Diese städtebaulichen Zielsetzungen einer wohnbaulichen Entwicklung wurden mit der 5. Änderung des FNP geändert. Die Gemeinde sah in der Fortführung und Weiterentwicklung des realisierten Wohngebietes „Kamp“ (2. Änd.- FNP) eine günstigere Möglichkeit der Entwicklung.
- Zugleich war für die Gemeinde zur Einhaltung der landesplanerischen Ziele einer angemessenen Wohnbauentwicklung angezeigt, die Flächenausweisungen im Bereich der „Kathenkoppel“ (4. Änd.- FNP) zurückzunehmen und diese als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.
- Aufgrund der mit Realisierung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Kamp“ (5. Änd.- FNP und B-Plan Nr. 3) nicht unwesentlichen Überschreitung des landesplanerisch zulässigen Entwicklungsspielraumes (1995 - 2010) entsprechend den Zielen des bisher geltenden Landesraumordnungsplanes / Regionalplanes wurden weitere Bauleitplanungen oder Satzungsverfahren nicht weiter verfolgt.



5.3 Bebauungspläne / Satzungen

Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Heidekamp erfolgte in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen auf Grundlage der unten abgebildeten Bebauungspläne, deren Grundlage in der städtebaulichen Konzeption der vorangestellten Flächennutzungsplanung begründet liegen.

Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne als Planmontage



Dorfkern

Der alte Dorfkern um die ehemalige Tränke (heutiger Dorfteich) und sein Umfeld blieb unbeplant und ist in seiner Gebäudestruktur noch heute prägend für diesen Bereich.

Nachverdichtung

Mit dem Ausbau der L 71 (Entschärfung des Kurvenbereiches) 1986 erfolgte auch eine Nachverdichtung der ehemaligen Hofflächen in diesem Bereich. Eine Bebauung in 2. und 3. Baureihe ist ansonsten in der Gemeindestruktur kaum anzufinden.

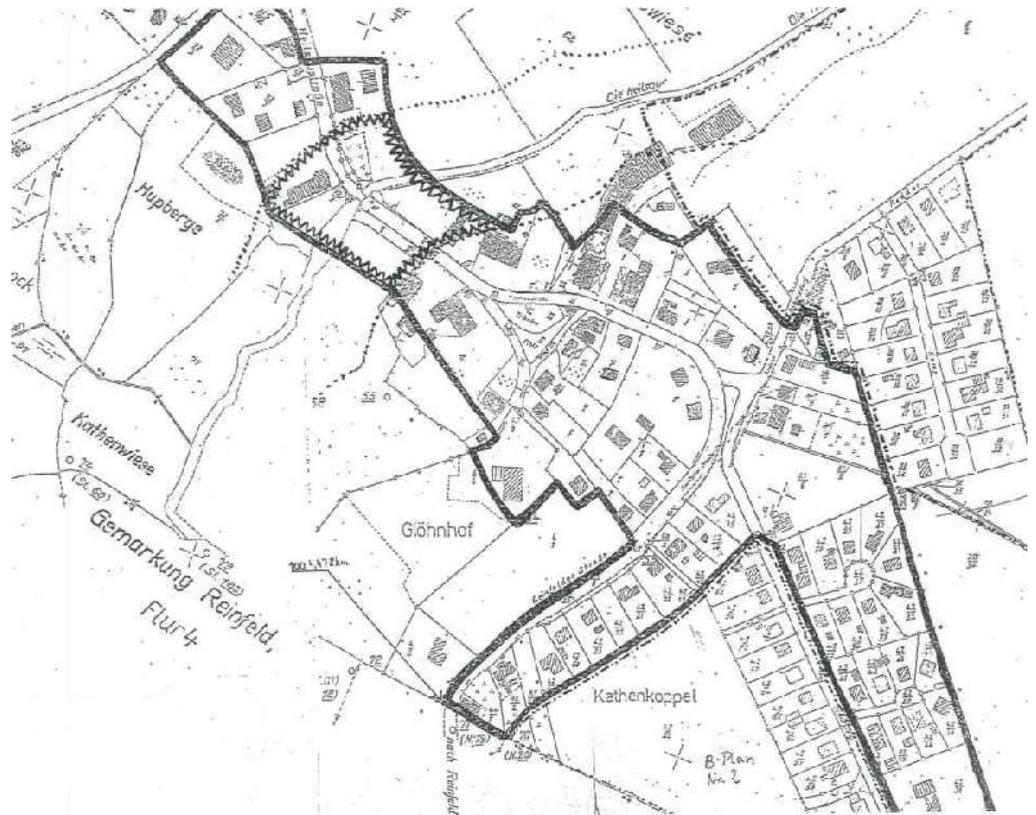


Heilsaustraße /
Schuhwiese

Die bauliche Entwicklung westlich der Heilsau erfolgte bis heute nur zögerlich. Dies liegt nicht zuletzt an der vom Dorfkern abgesetzten Lage und den naturräumlichen Gegebenheiten begründet, die eine planerische und städtebaulich geordnete Entwicklung früher und auch heute nicht sinnvoll erscheinen lassen.

Innenbereichs-
satzung

Ergänzend zu der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung wurde 1993 für den in Zusammenhang bebauten Ortsteil von Heidekamp eine „Innenbereichs-satzung“ durch die Gemeinde erlassen.



Die „Innenbereichssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB übernimmt hierbei auch als so genannte „Klarstellungssatzung“ die Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich zu trennen und somit den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen. Der Begriff setzt sich somit aus zwei Elementen zusammen, nämlich den > Ortsteil < und dem > Bebauungszusammenhang <.

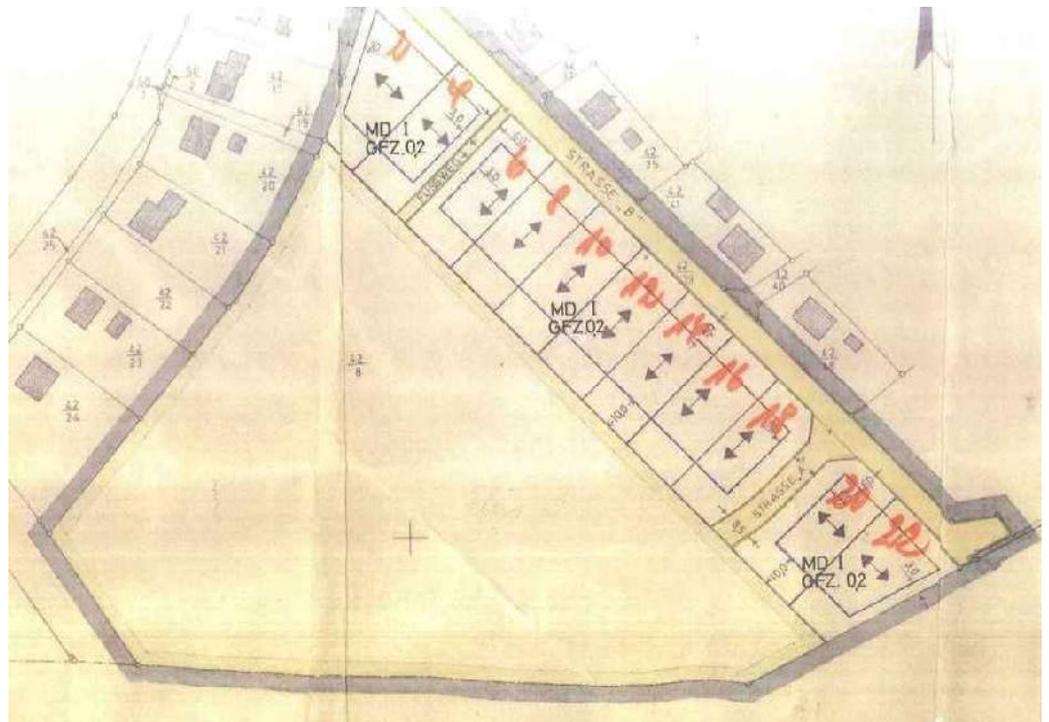
Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen, d.h. die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Innerhalb des Innenbereichs vollzieht sich die bauliche und sonstige Entwicklung nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB.

B-Plan Nr. 2
„Kathenkoppel“

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kathenkoppel“ (1970) regelt die straßenseitige Bebauung südwestlich der Straße „Schulsteig“ in einer Bautiefe. Die rückwärtig liegenden Flächen der „Kathenkoppel“ sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.



B-Plan Nr. 2
„Kathenkoppel“
Planzeichnung



planungsrechtliche Besonderheiten

Eine mögliche spätere Erschließung und wohnbaulichen Entwicklung der „Kathenkoppel“ wird durch die Freihaltung und Festsetzung einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich „Schulsteig“ bereits vorbereitet bzw. als Option offen gehalten.

wichtige Entwurfsidee

Auch eine Fußwegverbindung eines späteren Wohngebietes mit der Bebauung am „Schulsteig“ und dem neuen Dorfmittelpunkt (heutiges Bürgerhaus mit Spielplatz) wird im nördlichen Bereich planungsrechtlich festgesetzt und somit als Option freigehalten. Dies entspricht noch heute der Bestandssituation.

B-Plan Nr. 3
„Kamp“

Diese Entwurfsidee einer „Durchwanderung“ der Wohngebiete und der „Verknüpfung“ vorhandener mit neu entstehenden „Bebauungsstrukturen“ wird auch in den zukünftigen Planungen der Gemeinde fortgeführt und ist als eine der Qualitäten der Gemeinde Heidekamp hervorzuheben (⇒ Kapitel 6).

Wegeverbindungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Kamp“ stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Kamp“ dar.

Der 1. Bauabschnitt wurde auf Grundlage des „Aufbauplanes“ und bindet im Norden an die Bebauung „Redder“ an. Eine planungsrechtliche Absicherung der Bestandssituation erfolgt zu späterer Zeit mit dem Bebauungsplan Nr. 4.

Die Entwurfsidee einer „Durchwanderung und Verknüpfung“ von Wohngebieten und sonstigen Nutzungen wird auch mit dem B-Plan Nr. 3 und dem zwischenzeitlich realisierten 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Kamp“ in vorbildlicher Weise fortgeführt und zugleich weiterentwickelt.

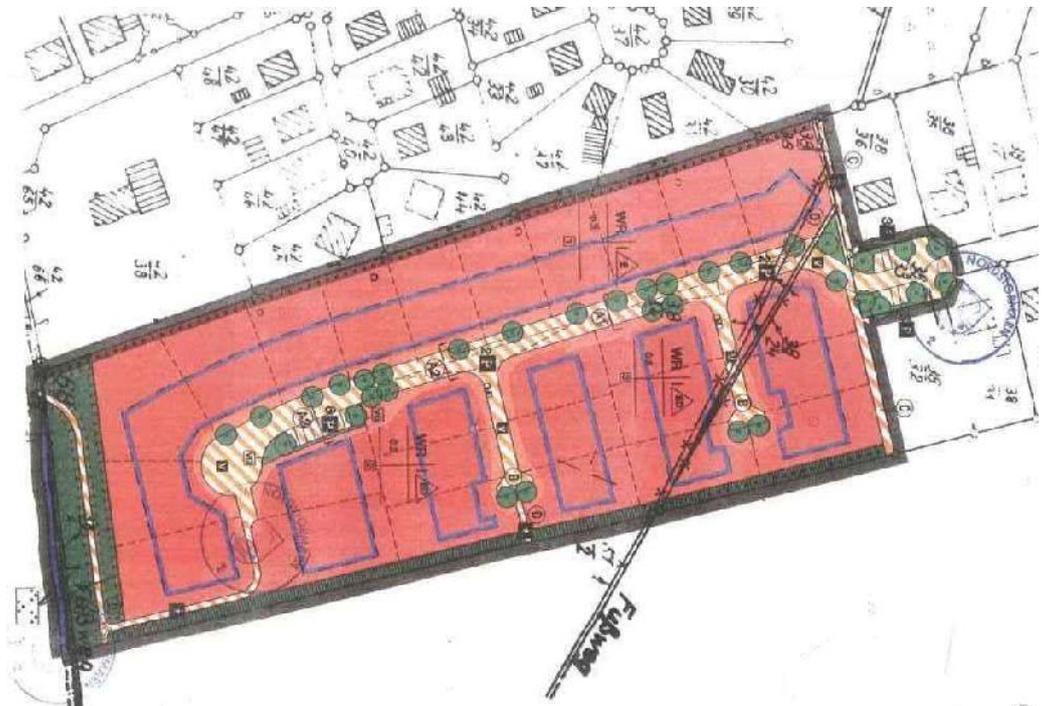
Das neue Wohngebiet und somit auch die Wohnbebauung im Bereich „Redder - Kamp“ und nördlicher „Schulsteig / Bürgerhaus“ erhält im Süden in Verbindung mit einer Obstwiese eine fußläufige Anbindung an das überörtliche Wanderwegnetz in Richtung Binnenkamp und Pasewerk (⇒ Kapitel 6 / Foto, Seite 21).



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

B-Plan Nr. 3
„Kamp“
Planzeichnung
(Norden ausnahmsweise diesmal rechts)



links
Obstbaumwiese als
südlicher Abschluss
des Wohngebietes
„Kamp II“

rechts
fußläufige Wegever-
bindung innerhalb
des Wohngebietes
„Kamp II“



Wege-
verbindungen

Außerdem erhält das Wohngebiet „Kamp“ an der Nahtstelle zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt eine direkte fußläufige Verbindung zum neuen Dorfmittelpunkt und zu den dort eingerichteten Spielplatzflächen sowie zum Bürgerhaus.

Zudem werden zwei Fußwegverbindungen nach Osten planungsrechtlich festgehalten und als Option für eine Verknüpfung einer möglichen späteren wohnbaulichen Entwicklung freigehalten. Zwischenzeitlich können und werden diese Flächenparzellen durch die angrenzenden Grundstücke genutzt.

Planungsrechtlich ist das Wohngebiet in einen Bereich (westlich) mit Einzelhausbebauung und in einen Bereich (östlich der Straße Kamp) mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung gegliedert. Die Realität zeigt jedoch, dass auch im westlichen Bereich Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter realisiert worden sind, so dass diese Planungs-idee nicht in dem gewünschten Maße verwirklicht werden konnte.



Ein besonderes Augenmerk und Sorgfalt hat die Gemeinde Heidekamp bei der Gestaltung des Straßenbildes gelegt. Hier werden mittels der Oberflächengestaltung, einer reduzierten Straßenbreite, der Baumpflanzungen als Einzelbäume und als Baumtore sowie durch Straßenverengungen der Charakter einer Spielstraße betont.

Dies führt zu einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich (⇒ Kapitel 6), der Vorbildcharakter auch für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen hat bzw. haben kann.

B-Plan Nr. 4
„Redder - Kamp“

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Redder - Kamp“ sichert den vorhandenen Gebäude und Nutzungsbestand im Bereich des nördlichen Bereiches des Wohngebietes „Kamp“ und im Bereich der Bebauung „Redder“.

B-Plan Nr. 4
„Redder - Kamp“
Planzeichnung



Nachverdichtung

Die überbaubaren Flächen sind derart festgesetzt, dass eine angemessene Erweiterung aus dem baulichen Bestand heraus möglich ist, jedoch auch in Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,2 eine Bebauung in 2. Reihe grundsätzlich nicht möglich ist.

Da einige Grundstücksflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches durchaus Grundstückstiefen und auch entsprechende Grundstücksbreiten aufweisen, die Maßnahmen der Nachverdichtung (= Innenentwicklung) zunächst nicht ausschließen, besteht hier ein Wohnbauflächenpotential, das noch näher zu untersuchen ist.



5.3 Landschaftsplanung

Für das Gemeindegebiet liegt mit Beschluss der Gemeinde Heidekamp vom 29.05.2001 ein Landschaftsplan in der festgestellten Planfassung vor.

Verhältnis
Landschaftsplan
zum Bauleitplan

Der Landschaftsplan bildet aus naturschutzfachlicher Sicht die fachliche Grundlage insbesondere für die Entwicklung der Außenbereichsflächen. Zudem erhält er Informationen zum Grüninventar innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind für die gemeindliche Bauleitplanung von Belang, da nach § 11 Abs. 2 LNatSchG die geeigneten Inhalte als Darstellungen (FNP) bzw. als Festsetzungen (B-Plan) in die Bauleitpläne zu übernehmen sind.

Auszug aus dem
festgestellten
Landschaftsplan
(„Entwicklung“ -
Plan Nr. 3)



Planinhalte
und
Plandarstellungen

Der Plananteil enthält für die bebaute Ortslage und insbesondere für die angrenzenden Außenbereichsflächen folgende Inhalte und Darstellungen, die für die Bearbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes bzw. für die anschließend aufzustellenden Bauleitpläne von Belang sein können:

- Dorfgebiete (MD) und geplantes Wohngebiet (B-Plan Nr. 3) entsprechend den Darstellungen und Flächenabgrenzungen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (einschl. Änderungen, s. Kapitel 5.2)
- Gewerbliche Baufläche im südlichen Bereich „Schulsteig“
- Landschaftsschutzgebiet (L) östlich angrenzend an die Bebauung „Kamp“ und nordwestlich der Bebauung „Redder“ sowie nordöstlich „Marienhof“
- Naturschutzgebiet (N) südlich und westlich der bebauten Ortslage



Planinhalte und Plandarstellungen

- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m) entlang der Heilsau
- „Kathenkoppel“ als langfristige Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen mit Bestandsschutz für archäologische Denkmale
- Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung westlich „Reinfelder Straße“ (L 71) in Überlagerung mit der Entwicklungsmaßnahme zur Förderung extensiver Grünlandnutzung
- Dorfteich als Kleingewässer
- Vorhandene Bebauung westlich der Heilsau beiderseits der „Heilsaustraße“ innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft
- Vorhandener Reitplatz und Teile des Gebäudebestandes „Marienhof“ sowie der Geländepark selbst innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft
- Entwicklungsmaßnahmen sind u. a. symbolhaft dargestellt
 - Eingrünung des Ortsrandes (bezogen auf die Bebauung „Kamp“)
 - Erhalt der alten Dorfstruktur und typischer ländlicher Gärten (bezogen auf den alten Dorfkern südlich des Dorfteiches)
 - Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich „Kamp I“
 - Erhalt und Pflege der Knicks und Hecken
 - Erhalt der landschaftsprägenden Einzelbäume, auch innerhalb der bebauten Ortslage
 - sehr differenziert dargestellte ökologische Maßnahmen im Bereich der Niederungsflächen der Heilsau

Schutzgebiete

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass

- die Schutzgebiete nach Landes- bzw. Kreisverordnung (Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet) neu festgesetzt worden sind und
- der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Heilsau entfallen ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heidekamp enthält viele wertvolle Inhalte, Informationen und Zielsetzungen, die mit dem Dorfentwicklungskonzept aufgenommen und somit in einer weiteren Detaillierungsphase fortentwickelt werden konnten.

Überprüfungsbedarf

Der Landschaftsplan beinhaltet aber auch Aussagen und Plandarstellungen, die mit dem Dorfentwicklungskonzept zu überprüfen bzw. in einer danach folgenden Bauleitplanung (FNP / B-Plan) zu konkretisieren sind.

Dies betrifft z. B. die Flächenabgrenzung einer Bebauung westlich der Reinfelder Straße, den Abgleich archäologischer Denkmale, die Flächenabgrenzung der vorhandenen Bebauung und Nutzung im gesamten Bereich „Marienhof“ und die Bebauung westlich der Heilsau.



5.4 Sonstige Planungen

Planungen der Nachbargemeinden

Zu den sonstigen Planungen, die als Planungsgrundlagen in die Bestandsbewertung zum Dorfentwicklungsplan eingestellt werden sollten und wurden, gehören

- der rechtswirksame Flächennutzungsplan und
- die Außenbereichssatzung „Binnenkamp“ der Stadt Reinfeld (Holst.)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holst.) ist insbesondere im Übergangsbereich beider Kommunen für die Bewertung möglicher wohnbaulicher Entwicklungspotentiale, aber auch für die ineinander greifenden Flächennutzungen im Außenbereich, wichtig.

Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holst.)



Relevante Plandarstellungen

Der Planteil enthält für die an das Gemeindegebiet Heidekamp angrenzenden Außenbereichsflächen folgende Inhalte und Darstellungen, die von Belang sein können:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ östlich der L 71 einschließlich eingestreuter Biotope im nordöstlichen Bereich
- L 71 als überörtliche Verkehrsstraße mit beidseitiger Anbauverbotszone
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete mit eingestreuten Waldflächen in den Niederungsflächen der Heilsau westlich der L 71
- Einzelbäume an der L 71 kurz vor dem Ortseingang von Heidekamp mit der Unterschutzstellung als Naturdenkmale (ND)



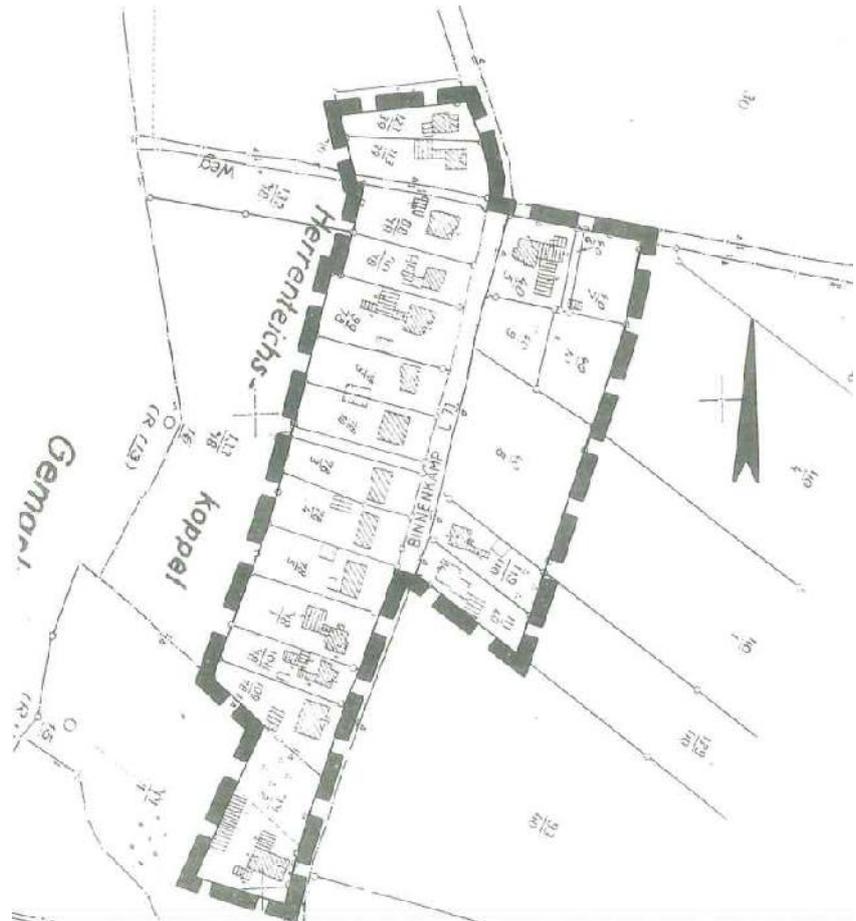
Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

zu FNP-Reinfeld
Relevante
Plandarstellungen

Ausschnitt aus der
Planzeichnung zur
Außenbereichssatzung
„Binnenkamp“ der
Stadt Reinfeld (Holst.)

- Ortslage „Binnenkamp“ entsprechend der von der Stadt erlassenen „Außenbereichssatzung“ (1993) als Wohnbaufläche beiderseits der L 71 einschließlich einer Arrondierung im südwestlichen Bereich von Binnenkamp.



private Überlegungen
(August 2006)

In den Planungsprozess zum Dorfentwicklungskonzept wurden auch private Überlegungen zu einem interkommunalen Wohngebiet zwischen dem Ortsteil „Binnenkamp“ der Stadt Reinfeld (Holst.) im Süden und der vorhandenen Bebauung „Reinfelder Straße - Schulsteig“ der Gemeinde Heidekamp eingestellt, wobei u. a. auch den nachfolgenden landesplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen worden ist.

LEP (2010)
5G

Die Voraussetzungen an eine interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere die Ausweisung von Wohnbauflächen betreffend, sind mit dem geltenden Landesentwicklungsplan (LEP 2010) wie folgt als Grundsatz (G) definiert worden:

- „Es besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden von dem vorgesehen Rahmen (gemeint Wohnungsbauentwicklung mit 10% in ländlichen Gemeinden-4Z) abweichen können. ... Basis interkommunaler Vereinbarungen ... Diese Gemeinden sollen hinsichtlich ihres Infrastrukturangebotes, ihrer Siedlungsstruktur, ihrer verkehrlichen Anbindung sowie unter Beachtung ökologischer Belange über die Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau verfügen“.



6. Bestand und Bewertung

Ortsbegehung
5. Juli 2010

Wie bereits ausgeführt, wurde im Rahmen einer Ortsbegehung am 05.07.2010 die Bestandssituation in der bebauten Ortslage einschließlich ihrer maßgeblichen Randflächen sowie einzelne Außenbereichsflächen im Bereich „Schuhwiese“ und „Binnenkamp“ aufgenommen und einer vorläufigen stadt- und landschaftsplanerischen Einschätzung unterzogen.

Die Ortsbegehung wurde allen Heidekampern mitgeteilt. Bei der Ortsbegehung angetroffene Bewohner, und dies waren an dem herrlichen Sommertage nicht wenige, wurden befragt bezüglich ihres eigenen Grundstücks, möglicher Verbesserungsmöglichkeiten in der Gemeindestruktur, möglicher fehlender Einrichtungen und zum Alltags- und Gemeinschaftsleben in Heidekamp. Die somit gewonnen Informationen wurden mit den örtlich vorgefundenen Strukturen verglichen und gewertet.

viel erreicht

Nach Auffassung der Planverfasser hat die Gemeinde Heidekamp in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten es erreicht, dass sich die meisten Heidekamper mit ihrem Dorf identifizieren können und eine „Heimat“ gefunden haben. Sie sind mit ihrer Lebenssituation zufrieden und auch ein wenig stolz auf ihre Gemeinde und ihr Dorf. Und hierzu zählen selbstverständlich auch die Binnenkamper und Pasewerker.

Qualitäten
alter Dorfkern

Dies begründet sich nach Auffassung der Planverfasser wie folgt:

- Historische Spuren und Bebauungsstrukturen (z. B. alter Dorfkern mit Dorfteich und angrenzender Gebäude- und Nutzungsstruktur) konnten bewahrt, erhalten und weiter entwickelt werden.
 - Der „Dorfteich“ ist als Keimzelle und als damaliger Mittelpunkt (Tränke) des Dorfes ist auch heute noch aus kulturhistorischer, ortstruktureller, gestalterischer Sicht von großer Bedeutung für die Gemeinde und stellt zusammen mit den umgebenden Linden innerhalb einer angerförmigen Grünanlage ein belebendes und zugleich beruhigendes Element dar.
 - Der „Lindenkranz“ im Zusammenspiel mit dem Dorfteich und der umgebenden Bebauungsstruktur mit ihrem Raumkanten ist absolut ortsbildprägend und ein hoher Identifikationsfaktor für die Heidekamper und ihre Besucher.

Dorfteich mit
Lindenkranz und
rahmangebender
Bebauung



prägende
Grünstrukturen

- Erhalt der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume, Baumgruppen und Alleebäumen als visuelle Leitlinie durch die Gemeinde.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

prägende
Grünstrukturen

- Hierbei stellt die „Linde“ als Einzelbaum, in Baumgruppen oder als Alleebaum ein sehr wesentliches, immer wiederkehrendes und zugleich markantes (= prägendes) Gestaltungselement dar, nicht nur im öffentlichen Straßen- und Freiraum, sondern erstreckt sich auch auf die Gestaltung privater Grundstücke, z. B. im Eingangsbereich zum „Marienhof“, so dass eine Verbindung zwischen öffentlichem und privatem Raum erreicht werden kann.
- Auch in der bebauten Ortslage sind außerhalb des öffentlichen Raumes sehr markante Einzelbäume vorhanden, die dem jeweiligen Ort eine eigene und manchmal auch eine mystische Atmosphäre verleihen. Der privaten Initiative und Pflege sei Dank!

links
Esche an der
Heilsaustraße

rechts
Linde an der
Dorfmitte - Redder



Grün- und
Freiflächen

- Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist durchweg als äußerst positiv zu bewerten.
 - Hervorzuheben sei der Spielplatz mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten am Bürgerhaus, der allen Altersgruppen und Vereinen Möglichkeiten und Freiräume bietet, an Sport und Spiel, in der Gemeinschaft oder auch allein, teilzunehmen. Also zusammen mit den Gemeinderäumen im Bürgerhaus ein Ort der Begegnung und des Miteinanders.
 - Auch die Obstbaumwiese (Foto, Seite 21) südlich des Wohngebietes „Kamp“ weist mit der fußläufigen Anbindung in fast alle Himmelsrichtungen und den neuen / alten Landschaftselementen eine besondere wohnungsnaher Aufenthaltqualität auf und dient vielen der Kurzzeiterholung.
- In dieses Mosaik von öffentlichen Grün- und Freiflächen fügen sich nahtlos und im besonderen Maße auch einzelne private Freiflächen ein, die somit einen ganz wesentlichen Beitrag zur Ortsgestaltung / zur Dorfstruktur leisten.

links
„Parkanlage“ -
Reinfelder Straße 1

rechts
Obstwiese „Glöhhof“





Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

Rad- und
Wanderwege

- Die Radwanderwege sind gut (zwar nicht normgerecht) ausgeschildert und bieten nicht nur den Heidekampern selbst, sondern auch ihren Besuchern und denen in den Nachbargemeinden viele Möglichkeiten der Naherholung.
- Das Wegenetz innerhalb der bebauten Ortslage für die wohnungsnahe Erholung und für die Wanderung in die Landschaft hinaus ist stark ausgeprägt.
 - Die Wegeverbindungen insbesondere der seit 1970 südöstlich der L 71 neu entstandenen Wohngebiete ermöglichen ein „Durchwandern des Dorfes“ abseits der Verkehrsstraßen und stellen somit sichere Wege insbesondere für die Kleinkinder, Schulkinder und für die ältere, nicht so mobile Generation dar.
 - Zugleich eröffnen die Wegeverbindungen der neu entstandenen Wohngebiete die Möglichkeit der Integration in die Dorfgemeinschaft. Die Zugezogenen werden nicht „ausgegrenzt“, sondern zur Teilhabe am Gemeinschaftsleben aufgefordert.

links
Fußweg zwischen dem
Wohngebiet
„Kamp I - II“ und dem
Spielplatz / Feuerwehr

rechts
Wanderweg in die freie
Landschaft Richtung
Pasewerk vom Wohn-
gebiet „Kamp II“ aus



prägende
Gebäudestrukturen

- In der Gemeinde finden sich an unterschiedlichen Stellen, insbesondere aber im Bereich des Dorfteiches, alter Gebäudebestand, der sichtbarer Ausdruck der kulturhistorischen Entwicklung der Gemeinde Heidekamp ist.
 - So ist z. B. der ehemalige „Dorfkrug“ mit seiner zur Heilsaustraße gerichteten Gebäudefront und der erhaltenen Gebäudekubatur prägend für das Orts- und Straßenbild und steht in direktem räumlichen Bezug zur gegenüberliegenden Hofanlage „Marienhof“ und zum Zugangsbereich („Lindentor“) am Dorfteich oder
 - das alte Reetdachhaus als Einzelgebäude am Ortseingang von Reinfeld kommend.

links
der ehemalige
„Dorfkrug“

rechts
Reetdachhaus
Reinfelder Straße





Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

„Marienhof“
als Beispiel für die
Entwicklung landwirt-
schaftlicher Betriebe
und des Dorfes

Der „Marienhof“ kann in seiner Nutzungs- und Gebäudestruktur exemplarisch als Beispiel für die Entwicklung des zunächst landwirtschaftlich geprägten Dorfes hin zu einem durch die Wohn- und Gewerbenutzung gleichermaßen entwickelten Dorfes herangezogen werden. Diese Entwicklung kann man nicht nur in der Abfolge der baulichen Anlagen des Hofes nachvollziehen, sondern sie spiegelt sich zugleich auch in der vielfältigen gewerblichen Nutzungsstruktur des Marienhofes wieder. Hervorzuheben wären u. a.

- der „Geländepark“, der in seiner Struktur und durch die gliedernden Gehölzstrukturen angenehm in den Landschaftsraum eingebunden ist und zudem die Geländesituation für den Pferdesport gut ausnutzt, so dass sich hieraus für den Marienhof ein Alleinstellungsmerkmal ergibt,
- der an die Betriebsflächen angrenzende Reitplatz, der früher für den aktiven Reitsport genutzt worden ist mit den angrenzenden Pferdeweide in Richtung Geländepark,
- die zu Stallungen umgenutzten Hallen einschließlich der Reithalle, die Platz und Freiraum bieten für vielfältige Nutzungen „rund um das Pferd“.

links
der „Geländepark“

rechts
der Reitplatz
am „Marienhof“



links
die Pferdestallungen
am „Marienhof“

rechts
die Reithalle
am „Marienhof“



Gestaltung des
öffentlichen Raumes

- Die Gemeinde Heidekamp hat sich insbesondere mit dem zuletzt realisierten Bauabschnitt des Wohngebietes „Kamp“ (ab 2000) sehr bemüht, und dies mit Erfolg, dem öffentlichen Raum durch gestalterische Maßnahmen eine hohe Aufenthaltsqualität und ein eigenes Gesicht zu verleihen.
 - Zur Geschwindigkeitsreduzierung (= Spielstraße) wurden Baumtore kombiniert mit Einzelbaumpflanzungen und Parkplätzen bei einer reduzierten Fahrbahnbreite ohne Gehweg angelegt.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

Gestaltung des öffentlichen Raumes



- Hier wurde der „Ahorn“ als gliederndes Gestaltungselement gewählt und ist in seiner Ausprägung bereits heute bestimmend für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und zugleich auch für das Wohngebiet.

Grundversorgung

- Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kann nicht vor Ort in Heidekamp erfolgen.
- Jedoch besteht insbesondere für die ältere bzw. nicht so mobile Generation die Möglichkeit, sich über einen Bringservice versorgen zu lassen, sofern dies nicht durch die Familienangehörigen erfolgen kann.
- Alle weiteren Dienstleistungen und Grundversorgungen, auch des Gesundheitswesens werden in Reinfeld getätigt.
 - Auch unter Rückmeldung aus der Bevölkerung wird u. a. aufgrund der Nähe zur Stadt Reinfeld, der bestehenden Versorgungseinrichtung in „Binnenkamp“ und insbesondere aufgrund der sozialen Eingebundenheit aller Generationen z. Z. kein dringliches Erfordernis gesehen, einen Versorgungspunkt (z. B. Markt-Treff) in Heidekamp zu organisieren.
 - Dies schließt jedoch nicht aus, dass hierfür zu einem späteren Zeitpunkt Handlungsbedarf besteht.

Bringservice



Fazit zur Bestandssituation

Die Gemeinde hat Orte markiert, Identitäten geschaffen und Frei-Räume für ein Heimatgefühl geschaffen.

Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes sowie die Entwicklungspotentiale werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben und sind im Plan zum Dorfentwicklungskonzept markiert.



7. Dorfentwicklungskonzept

Die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und einer vorläufigen stadt- und landschaftsplanerischen Einschätzung wurden in einer Vorentwurfsfassung den Bürgern und der Gemeindevertretung von Heidekamp vorgestellt, erläutert und diskutiert. Anregungen aus der Bevölkerung konnten auch schriftlich vorgebracht werden.

Parallel wurden im Zuge der Grundlagenermittlung einige Behörden und Planungsträger zu Einzelthemen um Auskunft und Informationen gebeten. Die Ergebnisse wurden ebenfalls in die Bewertung, insbesondere in Bezug auf mögliche Entwicklungspotentiale eingestellt.

Unter Wertung all dieser Informationen und Anregungen wurde der Gemeindevertretung am 23.11.2010 der Entwurf zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung vorgestellt. Unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung den Dorfentwicklungsplan beschlossen.

Unter Einarbeitung der gemeindlichen Abwägung wurde die Endfassung zum Dorfentwicklungskonzept am 22.12.2010 erstellt.

Im Nachfolgenden werden die vorgeschlagenen Maßnahmen und die baulichen Entwicklungspotentiale beschrieben und erläutert.

8. Vorschläge zu Maßnahmen der Dorfgestaltung und zur baulichen Entwicklung

8.1 Dorfgestaltung

G 1
u. a. m.

Straßenbaum-
pflanzungen



Erhalt und Ergänzung der bestehenden Straßenbaumpflanzungen entlang

- „Reinfelders Straße“ / „Heilsaustraße“ - L 71 (⇒ G 4, G 5, G 7), teilweise auch in Abstimmung mit dem LBV SH Lübeck
 - am Dorfteich (⇒ G 11)
 - am „Schulsteig“ auf Höhe des Spielplatzes / Bürgerhaus (⇒ G 10)
 - westlich der Heilsau in Richtung Zarpfen (⇒ G 12)
 - die Straßenrandpflanzungen sollten auf Grundlage einer Vereinbarung mit den Eigentümern angrenzender privater Flächen ergänzend mit Bäumen bepflanzt werden, sofern eine straßenbegleitende Pflanzung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht möglich ist bzw. absehbar nicht erfolgen kann
 - dazu gehört auch der Zufahrtbereich zum Marienhof
 - und – sofern hier eine bauliche Neuordnung erfolgen sollte – der Bereich der Entwicklungsfläche „P 4“ in Fortführung der Bepflanzung am Dorfteich
- Für alle Baumpflanzungen sollten jeweils nur Hochstamm-Laubbäume in der Größe von mindestens Stammumfang 16-18 cm verwendet werden.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

G 2 / G 11
„Dorfteich
mit Anger,“



Erhalt der Bebauungsstruktur, Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des alten Dorfmittelpunktes am Dorfteich („Dorfanger“) durch

- Funktionale Aufwertung des Dorfangers durch zusätzliche Nutzungen (z. B. Garten-Café i. V. m. einer späteren Umnutzung des Dorfkruges, Veranstaltungsort für bestimmte Feste / Veranstaltungen, wie z. B. Erntedankfest, Schützenfest, ...)
- Grüngestalterische Aufwertung des Dorfangers durch Austausch einer Weide am Teich durch eine Linde gleicher Art (⇒ G 11)
 - für bodenbedeckende Pflanzungen mit geringer Wuchshöhe einheitliches Konzept verfolgen (⇒ G 4)
- Gestalterische Aufwertung des Dorfangers durch ein konsequentes Gestaltungskonzept, z. B.
 - zusätzlichen Sitzmöglichkeiten (Aufstellen eines alten landwirtschaftlichen Gerätes der Gemeinde auch in Verbindung mit einer Info-Tafel, rustikale Tisch-Bank-Kombination,)
 - entfernen und ggf. ersetzen der randlich der Grünfläche / Teich aufgestellten Pflanzbeete und
 - der randlichen Abgrenzung des Dorfteiches zur L 71 durch dorftypische Materialien (Eisenbahnschwellen sind nicht dorftypisch)
 - weiß gestrichene Findlinge im Bereich der Straße „Am Teich“ säubern oder ersetzen

G 3
Straßenraum-
gestaltung „Kamp“
südlicher Bereich



Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes des 2. Bauabschnittes der Straße „Kamp“ kann insgesamt als gelungen bewertet werden.

Defizite bestehen (nach Auskunft der Anwohner / Gemeindevertreter):

- in der Anzahl von Parkplätzen (wahrscheinlich hervorgerufen durch mehr Wohneinheiten als mit dem B-Plan Nr. 3 geplant / angenommen, vgl. Kapitel 5.3, Seite 21)
- in der teilweisen Ignorierung der Schrittgeschwindigkeit in der Spielstraße (auch von Anliegern selbst - wiederholt Thema in den gemeindlichen Gremien)

Lösungsansätze:

- Verkehrsunterricht vor Ort für Kinder und Jugendliche (mit ihren Eltern) durch die Verkehrspolizei
- Kontrolle, dass auf den öffentlichen Parkplätzen in der Straße „Kamp“ keine privaten Kfz abgestellt werden
- Materialwechsel (Pflaster anstatt Asphalt) im Einmündungsbereich der Stichstraßen, ggf. leichte Aufpflasterung



G 4
Kreuzungsbereich
„Redder / L 71“
und Bushaltestelle



Der Kreuzungs- und Einmündungsbereich „Reinfelder Straße / Schulsteig / Redder / Heilsaustraße“ mit der Bushaltestelle ist im Zuge des Ausbaus der L 71 vornehmlich auf die verkehrstechnischen Anforderungen (Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf klassifizierten Straßen) und auf die Belange des ÖPNV ausgerichtet. Da eine Veränderung der Verkehrsbelange derzeit nicht möglich ist, kann diese Situation nur durch eine gestalterische Aufwertung dieses Bereiches, der zugleich End- bzw. Anfangspunkt der neuen Dorfmitte ist, erfolgen.

- Die klare, lineare Struktur der Straßenbaumpflanzungen sollte in diesem Bereich fortgesetzt werden
 - fremdartig wirkende Bäume („Birke“) sollten entfernt (bereits am letzten Aktionstag im Herbst geschehen) und unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich „Redder“ ggf. ersetzt werden durch eine „Linde“
- Die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns im Bereich der Bushaltestelle sollte durch eine klare, einheitliche Struktur unter Verwendung geeigneter bodendeckender Pflanzen mit geringer Wuchshöhe verbessert und die Pflegekosten hierdurch reduziert werden. Zur Anwendung sollten maximal 3 Arten aus der nachfolgenden Liste kommen:
 - Lavendel (*Lavandula*) / blaue Sorten
 - Rose in Bodendecker Wuchsform (Es gibt eine Vielzahl von Sorten, wobei zu Lavendel vor allem kräftige rosa / rote Farben passen)

Pflanzvorschläge



- Fingerkraut (*Potentilla*) / in Sorten und Arten
- Waldsteinie (*Waldsteinia terrata*) / in Sorten (immergrüne Staude mit gelben Blüten, bildet Ausläufer und bedeckt dann den Boden)





Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

zu
G 4
Pflanzvorschläge

- Federborstengras / Lampenputzergras (Pennisetum) / in Arten und Sorten (oben links)
- Katzenminze (Nepetha faassenii) / in Sorten, wobei nur blaue verwendet werden sollten (unten links)
- Storchschnabel (Geranium) / in Sorten und Arten (es sollte eine kräftig rot / violett gefärbte Art / Sorte gewählt werden, wie z. B. Geranium magnificum oder Geranium sanguineum)



G 5
„Reinfelders Straße
(L 71) / Schulsteig“



Eine fußläufige Querung der L 71 („Reinfelders Straße“) im Bereich Gemeindehaus / Spiel- und Bolzplatz / Bushaltestelle, vor oder hinter dem Kurvenbereich, fehlt gänzlich. Zudem fehlt auch eine Straßenbaumbepflanzung vor und hinter dem Kurvenbereich.

- Eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes „Schulsteig“ und des Gemeindehaus / Spiel- und Tobefläche besteht nur auf der östlichen Seite der „Reinfelders Straße“
- Die Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung im Kurvenbereich / Bushaltestelle geht zu Lasten der Schulkinder und der nicht so mobilen Einwohner
- Das gänzliche Fehlen einer gefahrlosen fußläufigen Querung zwischen „altem“ und „neuem“ Dorf ist schwerwiegend und nachteilig für die Dorfstruktur.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

zu
G 5
„Reinfelder Straße
(L 71) / Schulsteig“

Mögliche Lösungsansätze:

- Geschwindigkeitsreduzierung durch
 - Fortsetzung der „Lindenallee“ bis zum Ortsausgang Richtung Zarpen, ggf. Pflanzung auch auf privaten Grundstücken (⇒ G 13)
 - Einbau von breiten (Kopfstein-)Pflaster-Streifen vor und hinter den Kurvenbereichen zur optischen Betonung, dass man sich innerhalb der bebauten Ortschaft befindet, z. B.
 - im Bereich Dorfteich / ehem. Dorfkrug in Verlängerung des Kopfsteinpflasters der Straße „Am Teich“
 - und / oder im Zuge einer Realisierung der Entwicklungsfläche „P 4“ auch in Verlängerung des Kopfsteinpflasters der Straße „Am Teich“
 - und im Bereich der „Einmündung“ Schulsteig bzw. weiter vor den Kurvenbereich gezogen im Bereich der dort auf der westlichen Straßenseite vorhandenen Bushaltestelle, ggf. in Verbindung mit einer Realisierung des Teilbauabschnittes „T 2“ der Entwicklungsfläche „P 6“

G 6
„Heilsaustraße
/ Marienhof“



Gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt „Heilsaustraße“, insbesondere im Bereich „Marienhof“ durch

- eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung bzw. Lager- und Abstellflächen (blaue Container, Abbruchmaterial usw.) aus dem direkten Blickfeld in rückwärtig gelegene Bereiche der Hofanlage
- eine wesentliche Reduzierung der sehr unterschiedlichen Werbeanlagen und Betriebsschilder an den Gebäudefassaden durch ein gemeinsames Werbe-konzept an einer zentralen Stelle für den gesamten „Marienhof“ und seine Firmen / Betriebe
- eine Aufwertung des Marienhofs durch Rückbau von Nebenanlagen und somit Hervorhebung der ursprünglichen axialen Hofzufahrt (⇒ E 4)
 - zugleich als Werbeträger für den „Marienhof“ selbst und auch für die Gemeinde und
 - Belebung des öffentlichen Straßenraumes

G 7
„Dorfteich /
Marienhof“



Aus ortstruktureller und dorfgestalterischer Sicht ist die Entnahme der Linden (durch den LBV SH) gerade im Bereich des Dorfteiches vor dem Kurvenbereich bedauerlich, da der Alleecharakter hier spürbar unterbrochen wird.

- Eine Neupflanzung ist ortsgestalterisch und zur Reduzierung der Durch-fahrtsgeschwindigkeit dringend angezeigt (⇒ G 5).
 - Wenn eine Nachpflanzung erfolgt, dann nur als „Linde“



G 8
Straßenraum-
gestaltung
„Schulsteig“



Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes im Wohngebiet „Schulsteig“ durch

- gliedernde Gestaltungselemente, so dass der öffentliche Straßenraum nicht so lang und eintönig empfunden wird,
- eine teilweise Aufhebung des Stellplatzstreifens mit Herstellung von Pflanzbeeten mit Hochstammbäumen, denn ohne Bäume fehlen gliedernde Elemente für Abschnittsbildungen, um somit die Länge der Straße optisch zu verkürzen und interessanter gestalten zu können
 - Wie im südlichen Bereich des „Kamp“ sollten hier Spitzahorn-Bäume verwendet werden.
 - Diese Umbaumaßnahmen können in Verbindung mit einer Erschließung der Entwicklungsfläche „P 6“ erfolgen oder aber auch vorgezogen werden.

G 9
Straßenraum-
gestaltung „Kamp“,
nördlicher Bereich



Der öffentliche Straßenraum im nördlichen Bereich „Kamp“ ist geprägt durch den Geist der 70' er Jahre und nachträglich zu einer 30 km/h - Zone ummarkiert worden, so dass er auch im Vergleich zum südlichen Bereich „Kamp“ einer gestalterische Aufwertung bedarf, z. B. durch

- einen einseitigen Rückbau eines Gehweges zugunsten einer Baumreihe mit Parkstreifen oder zur Erweiterung der Vorgärten, dann mit Verpflichtung zur Baumpflanzung
- eine Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzanlage im Übergangsbereich zum südlichen Abschnitt „Kamp“
- eine Kontrolle, dass diese öffentlichen Parkplätze nicht widerrechtlich durch private Kfz genutzt werden, so dass Defizite im südlichen Bereich hier mit ausgeglichen werden können
- Austausch der nicht raumwirksamen (und zudem oft nicht standsicheren sowie mit Birnengitterrost befallenen) Rotdorne durch Hochstammbäume
 - Spitzahorn wie im südlichen Bereich „Kamp“ und zugleich
 - Herstellung eines „Baumtores“ mit Fahrbahneinengung am nördlichen Teil der Parkplatzanlage zur Geschwindigkeitsreduzierung und zur Abschnittsbildung im Straßenraum

G 10
Ortseingänge /
Baumtore



Die an mehreren Stellen im Dorf hergestellten „Baumtore“, oft auch in Verbindung mit Fahrbahnverengungen, konnten die ihr zuge dachte räumlich gestalterische Wirkung, auch zur Geschwindigkeitsreduzierung, nicht erreichen und sollten durch Neupflanzungen die ihr zuge dachte Funktion erhalten.

- Austausch der nicht raumwirksamen (und zudem oft nicht standsicheren sowie mit Birnengitterrost befallenen) Rotdorne durch
 - Hochstammbäume als Spitzahorn, Feldahorn oder (Winter-)Linde

G 11

s. Ausführungen zu G 2



G 12
L 71 / Ortsmitte



Die verkehrstechnischen Erfordernisse drängen im Bereich der mit dem Kurvenausbau der L 71 neu entstandenen Ortsmitte in den Vordergrund. Symbolisiert auch durch die Vielzahl von Verkehrs- und sonstigen Hinweisschildern, die die Orientierung für den Besucher nicht erleichtern, sondern erschweren.

Der „Schilderwald“ sollte in Verbindung mit gestalterischen Maßnahmen (⇒ G 4) sortiert und möglichst übersichtlich angeordnet werden. Hierbei sollte beachtet werden, dass

- ein Hinweis auf das Gemeindehaus / Spielplatz / Feuerwehr fehlt
- zudem, sofern hier ergänzende Baumpflanzungen erfolgen, Linden zu pflanzen sind
- die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns mit den Pflanzungen an der Bushaltestelle abzustimmen sind

G 13
„Heilsaustraße“ in
Richtung Zarpen



Die Ortsdurchfahrt im Bereich der Heilsaubrücke leidet an „Gestaltungsarmut“ und spiegelt allein die Verkehrsanforderungen der 70' er Jahre wieder. so dass dieser Bereich in Fahrtrichtung Zarpen einer gestalterische Aufwertung bedarf, z. B.

- In Teilabschnitten, bis die Bebauung ziemlich dicht an die Heilsaustraße heranrückt, sollten Straßenbaumpflanzungen erfolgen, ggf. auch auf privatem Grundstück
 - Wenn Pflanzungen erfolgen, dann nur als „Linde“
- Blick in die Niederung der Heilsau leiten.
 - Entwicklung von uferbegleitendem Gehölzbewuchs in Straßennähe mit deutlich markanter Wirkung, so dass der Blick hier hin geleitet wird.
 - Pflanzung von Erle, Esche, Eiche oder Weide.
 - Entlang der Au wird auch mit der o. g. Maßnahme eine Sichtachse zur Herrenteich-Niederung verbleiben



8.2 Öffentliche Maßnahmen

E 1 Rad- und Reitwege



Innerhalb des Gemeindegebietes mit Anknüpfung an die Nachbargemeinden ist ein Radwegenetz vorhanden und ausgeschildert, das sogar mit dem Ostseeküstenwanderweg überregionale Bedeutung hat.

Die Radwanderwege bieten viele Möglichkeiten der Naherholung.

Die Gemeinde Heidekamp selbst hat keine spezielle Ausrichtung auf den Tourismus und sieht hierfür auch kein Erfordernis bzw. keine Ansätze, die dies näher in den Focus rücken könnten. Auch der „Marienhof“ selbst sieht hier kein nachhaltiges Standbein für seine Entwicklung des Reiterhofes.

- Die Gemeinde Heidekamp sieht hier keinen weiteren Handlungsbedarf zur Erweiterung des Wegenetzes.
- Die Einrichtung eines Reiterwanderwegnetzes wurde seinerzeit durch den Kreis Stormarn betrieben, aber bis heute nicht zum Abschluss gebracht.

E 2 Wanderwege



Das Wegenetz für die wohnungsnaher Erholung ist im Bereich der Wohngebiete „Kamp“ und „Schulsteig“ sehr gut ausgeprägt und ermöglicht auf kurzen Wegen den Spaziergang in die offene Feldmark oder zum Nachbarn bzw. zum Dorfladen in Binnenkamp.

Eine Verbesserung ist kaum möglich.

Bei der wohnbaulichen Entwicklung ist die Entwurfsidee einer „Durchwanderung der Wohngebiete“ und das „Erleben“ der Landschaft fortzuführen sowie die „Verknüpfung“ mit der bestehenden Ortsstruktur sicherzustellen.

- Die Entwicklungsfläche „P 6“ (Kathenkoppel) sollte fußläufige Wegeverbindungen zum „Schulsteig“ und zur „Reinfelder Straße“ erhalten
- Im Zuge einer Realisierung der Entwicklungsfläche „P 4“ in Verbindung mit der Entwicklungsfläche „P 1“ ist ein Wanderweg bzw. ein Trampelpfad entlang des Ortsrandes mit Anbindungen an die „Heilsaustraße“ und an die „Reinfelder Straße“ anzustreben.



8.3

Private Maßnahmen

E 3
ehem. „Dorfkrug“



Der „Dorfkrug“ ist für das Ortsbild prägend und in Verbindung mit dem Dorfteich ein wichtiges Zeugnis der ortstrukturellen Entwicklung von Heidekamp (⇒ Kapitel 6, Seite 29.)

Jedoch ist die langfristige Folgenutzung fraglich, wobei

- der Bedarf an einer Gaststätte im Dorf von den Heidekampern durchaus gewünscht wird, jedoch nur mit wirtschaftlich vertretbarem Konzept
- ein Cafe auch mit einem Gartencafe am Dorfteich denkbar wäre
- die Nachfrage für ein „Dorf-Treff“ mit Dienstleistungen derzeit nicht besteht, für die Zukunft aber nicht ausgeschlossen ist
- eine bauliche Veränderung oder Überformung vermieden werden sollte

E 4
„Marienhof“



Die gestalterischen Qualitäten der Hofanlage „Marienhof“ bleiben dem „Vorbeifahrenden“ oder dem „Interessierten“ verborgen, wobei eine qualitätsvolle und klar strukturierte Hofanlage auch aus sich selbst heraus Werbung sein (⇒ G 6).

- Gestalterische Aufwertung des Marienhofs durch Rückbau der abgeschleppten Nebenanlagen und somit Hervorhebung der ursprünglichen axialen Hofzufahrt mit Lindenallee und freiem Blick auf das Wohnhaus

E 5
„Heilsaustraße -
Marienhof“



Das Gebäude gehört zur Hofanlage „Marienhof“ und ist aufgrund der erhaltenen Gebäudekubatur und Gebäudestellung für das Ortsbild an der Heilsaustraße prägend.

- Der Erhalt bzw. auch ein späterer Neubau unter Beachtung der heute vorhandenen Gebäudestellung und Gebäudekubatur ist wichtig für die überlieferte (historische) Ortstruktur.
- Gebäudehöhe beachten.

E 6

vgl. Ausführungen in Kapitel 6, Seite 31

E 7

vgl. Ausführungen in Kapitel 8.1, Seite 32 ff

E 8
„Geländepark“



Der „Geländepark“ Marienhof liegt außerhalb der bebauten Ortslage angrenzend an die zum Marienhof angrenzenden Pferdeweiden am „Redder“

Der „Geländepark“ ist zu allen Seiten durch Knicks begrenzt, so dass flächenhafte Erweiterungen an diesem Standort so zunächst nicht möglich sind.

- kurz- bis mittelfristig wird seitens des Eigentümers kein Handlungsbedarf gesehen
 - jedoch ist die planerische Absicherung (LP- und FNP-Planungsebene) dieser besonderen Reit- und Sportanlage, die auch überregionale Bedeutung bis hin nach Mittelholstein hat, angezeigt



E 9 Vorgartengestaltung



Auch in der bebauten Ortslage von Heidekamp gibt es sehr unterschiedliche Beispiele, sich gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen.

Der eine möchte seine Privatsphäre gewahrt wissen, z. B. die „Alte Schule“ an der Straße „Am Teich“ und der andere legt eher keinen gesteigerten Anspruch an die Gestaltung seines Vorgartens. Dies sind jedoch ganz persönliche Sichtweisen und daher auch ohne Wertung für das Dorfentwicklungskonzept.

- Einen direkten Einfluss auf die Gestaltung privater Grundstücksflächen besteht für die Gemeinde nicht.
- An der einen oder anderen Stelle, die für das Erscheinungsbild des Dorfes oder des öffentlichen Raumes wichtig ist, sollten in der Umsetzung des Dorfentwicklungskonzeptes Anregungen an die Bürger gegeben werden.
- Bei der Umsetzung einzelner Entwicklungsflächen sollte insbesondere auf die zum öffentlichen Verkehrsraum bzw. zur offenen Landschaft gerichteten Bereiche besonders geachtet werden.

E 10

vgl. Ausführungen in Kapitel 6, Seite 28



8.4 Entwicklungspotentiale

Im Nachfolgenden werden die einzelnen im Rahmen der Projektbearbeitung herausgearbeiteten Entwicklungspotentiale beschrieben und bewertet.

Entwicklungsfläche

„P 1“ Reinfelders Straße

Ortsstruktur

Sinnvolle Arrondierung der Bebauungsstruktur beiderseits der „Reinfelders Straße“ und Konzentration der Wohnbebauung somit auf die zentrale Ortslage.



Natur und Landschaft

- o Erhalt der Einzelbäume (Teil des Alleecharakters) erforderlich.
- o Eingriffe in Natur und Landschaft sind z. B. auf der Teilfläche selbst (zum NSG hin ausgerichtet) kompensierbar und können zugleich der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.
- o Über die Abgrenzung des NSG hinaus sind keine zusätzlichen Pufferzonen zum abgesetzten NSG erforderlich.
- o Zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sollte eine Begrenzung der überbaubaren Flächen, orientiert zur L 71 und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden.

Schutzgebiete (NSG)

- o Die Teilfläche selbst liegt abgesetzt außerhalb des festgesetzten NSG.

Schutzobjekte (LNatSchG)

- o kein Knick
- o Erhalt der Einzelbäume

Kulturgüter (DSchG)

- o keine Betroffenheit lt. ALSH

Altlasten

- o nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- o Die Grundstückszufahrt ist ausreichend dimensioniert und kann ohne erhebliche Aufwendungen hergestellt werden.
- o Die Erschließung ist privatrechtlich regelbar.
- o Bei der Vorhabenrealisierung ist die Anbindung eines möglichen Wanderweges entlang der Niederungsflächen zu prüfen (⇒ E 2) und Gehrechte ggf. vertraglich zugunsten der Gemeinde / Allgemeinheit zu sichern

Ver- und Entsorgung

- o Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich regelbar.
- o RW und SW-Ableitung ist grundsätzlich möglich, muss jedoch durch den Eigentümer nachgewiesen werden.



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 1“ Reinfelder Straße

Infrastruktur

- Keine neuen öffentlichen Straßen erforderlich.
- Keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.

Verfügbarkeit

- Der Grundstückseigentümer ist an einer wohnbaulichen Nutzung interessiert; für den Eigenbedarf (= zugleich örtlicher Bedarf).

Innenentwicklung

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauungsstruktur und aufgrund der Nutzung der bestehenden Infrastruktur eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage

Außenentwicklung

- einzelne Grundstücksteilfläche werden aus dem Außenbereich unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in den Innenbereich einbezogen

Anzahl Wohneinheiten

- 1 Einzelhausbebauung mit max. 2 WE, ein bauordnungsrechtlich zulässiges Doppelhaus als Einzelhaus ist möglichst auszuschließen

Flächennutzungsplan (FNP)

- Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes

Landschaftsplan (LP)

- Begründbar und kompensierbar, bezogen auf die Teilfläche geringfügig
- Jedoch unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes wäre eine Teil - Fortschreibung des LP erforderlich

Steuerungsinstrumente

- Bauleitplanung erforderlich
- Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB bzw. B-Plan i. V. m. Teilflächen „P2 / P3“
- ergänzend städtebauliche Verträge (z. B. Sicherung des Wanderweges)

Gesamtbetrachtung

- Die Entwicklungsfläche „P“ 1 bietet die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur geeignet gelegenen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu realisieren.
- Die Teilfläche entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen nach dem LEP (2010)
- Nachhaltige Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
- Eine Realisierung kann angenommen werden.
- Die Wohnbebauung dient dem örtlichen Bedarf.
- Zur Umsetzung dieses Wohnbauvorhabens ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

Entwicklungsfläche

„P 2“ Reinfelder Straße

Ortsstruktur

Sinnvolle Arrondierung der Bebauungsstruktur beiderseits der „Reinfelder Straße“ und Konzentration der Wohnbebauung somit auf die zentrale Ortslage.



Natur und Landschaft

- Erhalt der Einzelbäume erforderlich
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind z. B. auf der Teilfläche selbst (zum NSG hin ausgerichtet) kompensierbar und können zugleich der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.
- Über die Abgrenzung des NSG hinaus sind keine zusätzlichen Pufferzonen zum abgesetzten NSG erforderlich.
- Zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sollte eine Begrenzung der überbaubaren Flächen, orientiert zur L 71 und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden.

Schutzgebiete (NSG)

- Die Teilfläche selbst liegt abgesetzt außerhalb des festgesetzten NSG.

Schutzobjekte (LNatSchG)

- weitestgehender Knickerhalt möglich
- Erhalt der Einzelbäume

Kulturgüter (DSchG)

- keine Betroffenheit lt. ALSH

Altlasten

- nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- Das vorhandene Heckloch wäre für beide Flurstücke (= Baugrundstücke) gleichermaßen als gemeinsame Grundstückszufahrt zu nutzen.
- Die Erschließung ist privatrechtlich regelbar.

Ver- und Entsorgung

- Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich regelbar.
- Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den Eigentümer nachzuweisen.

Infrastruktur

- Keine neuen öffentlichen Straßen erforderlich.
- Keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde erkennbar.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.

Verfügbarkeit

- Der Grundstückseigentümer ist an einer wohnbaulichen Nutzung interessiert
- örtlicher Bedarf ist sicherzustellen



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 2“ Reinfelder Straße

- Innenentwicklung
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauungsstruktur und der Nutzung der bestehenden Infrastruktur eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage
- Außenentwicklung
- einzelne Grundstücksteilfläche werden aus dem Außenbereich unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in den Innenbereich einbezogen
- Anzahl Wohneinheiten
- 2 Einzelbehausbauungen mit jeweils max. 2 WE, bauordnungsrechtlich zulässige Doppelhäuser als Einzelhäuser sind möglichst auszuschließen
- Flächennutzungsplan (FNP)
- Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes
- Landschaftsplan (LP)
- Begründbar und kompensierbar, bezogen auf die Teilfläche geringfügig
 - Jedoch unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes wäre eine Teil - Fortschreibung des LP erforderlich
- Steuerungsinstrumente
- Bauleitplanung erforderlich
 - B-Plan i. V. m. Teilflächen „P 1“ und „P 3“ wäre sinnvoll
- Gesamtbetrachtung
- Die Entwicklungsfläche „P 2“ bietet die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur geeignet gelegenen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu realisieren.
 - Die Teilfläche entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen nach dem LEP (2010)
 - Die Wohnbebauung soll lt. LEP 2010 dem örtlichen Bedarf dienen; Regelungen mittels Vertrag nach § 11 BauGB denkbar
 - Nachhaltige Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
 - Eine Realisierung kann angenommen werden.
 - Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.



Entwicklungsfläche

„P 3“ Reinfelders Straße

Ortsstruktur

Sinnvolle Arrondierung der Bebauungsstruktur beiderseits der „Reinfelders Straße“ und Konzentration der Wohnbebauung somit auf die zentrale Ortslage. Die Zuwegung zur Teilfläche „P 3“ kann nur unter Beachtung der Belange des ÖPNV und des fließenden Verkehrs auf der L 71 erfolgen = LBV S-H.



Natur und Landschaft

- Erhalt der Einzelbäume und des Knicks erforderlich, soweit möglich, jedoch den Alleecharakter beibehalten
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind z. B. auf der Teilfläche selbst und im naturräumlichen Zusammenhang zu kompensieren
- Über die Abgrenzung des NSG hinaus sind keine zusätzlichen Pufferzonen zum abgesetzten NSG erforderlich
- Zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sollte eine Begrenzung der überbaubaren Flächen, orientiert zur L 71 und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden.

Schutzgebiete (NSG)

- Die Teilfläche selbst liegt abgesetzt außerhalb des festgesetzten NSG.

Schutzobjekte (LNatSchG)

- weitestgehender Knickerhalt möglich
- Erhalt der Einzelbäume

Kulturgüter (DSchG)

- Auf der Teilfläche soll sich lt. ALSH (LA 1) ein frühgeschichtlicher Friedhof befinden
- Voruntersuchung erforderlich
- Eine Bebauung ist möglich, da im Zuge einer Voruntersuchung keine archäologischen Funden ausgemacht werden konnten.

Altlasten

- nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- Erschließung bedarf der Prüfung mit den Behörden vor Ort.
- Eine gemeinsame Erschließung mit der Teilfläche „P 2“ ist denkbar und im Detail zu prüfen.
- Die Erschließung wäre insgesamt privatrechtlich zu regeln.

Ver- und Entsorgung

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich zu regeln.
- Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den Eigentümer nachzuweisen.



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 3“ Reinfelder Straße

Infrastruktur

- Keine neuen öffentlichen Straßen erforderlich.
- Keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde erkennbar.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.

Verfügbarkeit

- Der Grundstückseigentümer ist an einer wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich interessiert.
- Realisierung in Abhängigkeit zu den Belangen und Ergebnissen des Denkmalschutzes möglich
- örtlicher Bedarf ist sicherzustellen

Innenentwicklung

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauungsstruktur und der Nutzung der bestehenden Infrastruktur eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage

Außenentwicklung

- einzelne Grundstücksteilfläche werden aus dem Außenbereich unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in den Innenbereich einbezogen

Anzahl Wohneinheiten

- **3 Einzelhausbebauungen mit jeweils max. 2 WE,** bauordnungsrechtlich zulässige Doppelhäuser als Einzelhäuser sind möglichst auszuschließen

Flächennutzungsplan
(FNP)

- Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes

Landschaftsplan
(LP)

- Begründbar und kompensierbar, bezogen auf die Teilfläche geringfügig
- Jedoch unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes wäre eine Teil - Fortschreibung des LP erforderlich

Steuerungsinstrumente

- Bauleitplanung erforderlich
- B-Plan i. V. m. den Teilflächen „P 1“ und „P 2“ wäre sinnvoll und ggf. auch aufgrund der Erschließung mit „P 2“ erforderlich

Gesamtbetrachtung

- Die Entwicklungsfläche „P 3“ bietet die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur geeignet gelegenen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu realisieren.
- Die Teilfläche entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen nach dem LEP (2010)
- Die Wohnbebauung soll lt. LEP 2010 dem örtlichen Bedarf dienen; Regelungen mittels Vertrag nach § 11 BauGB denkbar
- Nachhaltige Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
- **Eine tatsächliche Realisierung ist aufgrund der Ergebnisse aus der archäologischen Voruntersuchung möglich.**
- Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.



Entwicklungsfläche

„P 4“ Heilsaustraße / Am Teich

Ortsstruktur

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle „Brandt“ an der Heilsaustraße ist aufgegeben; die Wirtschaftsgebäude werden teilweise zur Lagerung genutzt, sofern nicht bereits abgängig sind oder stark baufällig.

Die Wohngebäude werden genutzt und sind überwiegend vermietet.

Eine Umnutzung (nach Freilegung) der Hoffläche für Wohnzwecke mit ähnlicher Gebäudestellung ist ortstrukturell wünschenswert und sinnvoll.

Eine behutsame bauliche Ergänzung in den rückwärtigen Bereichen ist grundsätzlich denkbar. Die Belange des NSG sind hierbei zu beachten.

Die ursprüngliche Gebäudestellung auch in Bezug auf den „Dorfteich“ ist bei einer Neuordnung der Gesamtfläche zu beachten.

Besondere Wohnformen (z. B. „Wohnen in der Gruppe“) wären auch in Verbindung mit der Gebäudestellung (U-förmig) im Bereich der ehem. Hofstelle denkbar und möglich.



Natur und Landschaft

- o Aufgrund des Gebäudebestandes der ehemaligen Hofstelle und der innerörtlichen Lage (§ 13a BauGB) sind Eingriffe in Natur und Landschaft nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zu erwarten, die im naturräumlichen Zusammenhang zu kompensieren wären.

- o Die Abgrenzung des NSG ist bei einer Überplanung zu beachten.

Schutzgebiete (NSG)

- o Die Teilfläche liegt überwiegend innerhalb der bebauten Ortslage außerhalb des festgesetzten NSG.

Schutzobjekte (LNatSchG)

- o keine Betroffenheit erkennbar

Kulturgüter (DSchG)

- o keine Betroffenheit lt. ALSH

Altlasten

- o nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- o Eine abschnittsweise Erschließung der Grundstücksteilflächen ist grundsätzlich denkbar / wünschenswert und würde eine zeitlich gestufte wohnbauliche Entwicklung ermöglichen.

- o An das örtliche Straßennetz kann an mehreren Stellen angebunden werden.

- o Landwirtschaftliche Zuwegung zu den Niederungsflächen der Heilsau ist mit der Neubebauung der Hofstelle zu sichern.

- o Die Fragen der inneren Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten / Baulasten regelbar.



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 4“ Heilsaustraße / Am Teich

weiter zu
Erschließung

- Bei der Vorhabenrealisierung ist die Anbindung eines möglichen Wanderweges entlang der Niederungsflächen zu prüfen (⇒ E 2) und Gehrechte ggf. vertraglich zugunsten der Gemeinde / Allgemeinheit zu sichern
- Im Zuge der Vorhabenrealisierung im Bereich der ehemaligen Hofstelle sind auch Maßnahmen der Dorfgestaltung (⇒ G 5) zu beachten und möglichst auch umzusetzen

Ver- und
Entsorgung

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich zu regeln.
- Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den Eigentümer nachzuweisen.

Infrastruktur

- Keine neuen öffentlichen Straßen erforderlich.
- Keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde erkennbar.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.

Verfügbarkeit

- Die Grundstückseigentümer sind grundsätzlich an einer wohnbaulichen Entwicklung der ehemaligen Hofstelle, aber auch langfristig an der Neuordnung des Gesamtareals interessiert
- örtlicher Bedarf ist sicherzustellen

Innenentwicklung

- Die ehemalige Hofstelle liegt im bebauten Innenbereich (§ 13a BauGB)

Außenentwicklung

- Der Garten und die Obstwiese könnten entgegen den Darstellungen des geltenden FNP aufgrund der Örtlichkeiten und der erlassenen Innenbereichssatzung aus behördlicher Sicht heute teilweise als Außenbereich bewertet werden.

Anzahl Wohneinheiten

- mit Umnutzung der Teilflächen wurde 1 Wohneinheit realisiert; weitere Wohngebäude sind nicht geplant und auch nicht anzunehmen

Flächennutzungsplan
(FNP)

- „Entwicklungsgebot“ ist grundsätzlich für die Teilfläche gegeben.
- Eine Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes ist erforderlich

Landschaftsplan
(LP)

- Begründbar und kompensierbar, bezogen auf die Teilfläche aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes noch geringfügig
- Jedoch unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes wäre eine Teil - Fortschreibung des LP erforderlich

Steuerungsinstrumente

- Bauleitplanung zur Steuerung einer insgesamt städtebaulich geordneten und zeitlich gestaffelten Bebauung angezeigt und erforderlich.
- ergänzende vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB
- aufgrund der tatsächlich vollzogenen Entwicklung (Gründerwerb des gesamten Planbereiches durch eine Person) ist eine Bauleitplanung nicht mehr erforderlich und wurde seitens der Gemeindevertretung nicht mehr fortgeführt



Dorfentwicklungskonzept

Gemeinde Heidekamp

weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 4“ Heilsaustraße / Am Teich



Gesamtbetrachtung

- Die Entwicklungsfläche „P 4“ bietet grundsätzlich die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur („alter Dorfkern“) optimal gelegenen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine ortstrukturelle und landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu realisieren sowie eine sinnvolle Nachnutzung (Flächenrecycling) der ehemaligen Hofstelle einzuleiten.
- Die Lage der Teilfläche bietet im Bereich der ehemaligen Hofstelle auch die Möglichkeit, besondere Wohnformen realisieren zu können.
- Nachhaltige Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
- Eine Realisierung kann angenommen werden.
- Die Wohnbebauung soll lt. LEP 2010 dem örtlichen Bedarf dienen.
- Aufgrund der Nutzung der gesamten Teilfläche nur für ein repräsentatives Einfamilienhaus sind keinerlei weiteren Regelungen erforderlich; die begonnene Bauleitplanung wurde seitens der Gemeindevertretung eingestellt, da kein Planungserfordernis mehr gegeben war.



Entwicklungsfläche

„P 5“ südöstlicher Bereich Schulsteig

Ortsstruktur

Das parkartige Grundstück ist bebaut. Mittelfristig bzw. als Option sollte davon ausgegangen werden, dass das sehr große Grundstück auch im Rahmen der Erbfolge / Veräußerung einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden könnte, die sich in der Parzellierung an die umgebene Bebauung „Schulsteig“ anzupassen sollte.



Natur und
Landschaft

- Die Teilfläche liegt im Innenbereich (bebaute Ortslage) im Übergangsbereich in die offene Feldmark.
- Übergeordnete und örtliche Belange des Naturschutzes, die einer wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich entgegenstehen könnten, wurden nicht vorgefunden.
- kein naturschutzrechtlicher Eingriff, ausgenommen Biotop, ggf. Knick im Nordosten

Schutzgebiete (NSG)

- keine Betroffenheit

Schutzobjekte
(LNatSchG)

- Knickerhalt

Kulturgüter (DSchG)

- keine Betroffenheit lt. ALSH

Altlasten

- nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- Bei einer Umnutzung des Grundstücks wäre in Anlehnung an die Erschließungssituation im „Schulsteig“ eine Stichstraßenerschließung (öffentlich, aber auch privat) denkbar.
- Die innere Erschließung wäre auch privatrechtlich regelbar.

Ver- und
Entsorgung

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können privatrechtlich geregelt werden.
- Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.

Infrastruktur

- Keine neuen öffentlichen Straßen unbedingt erforderlich.
- Keine unmittelbar zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde erkennbar.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 5“ südöstlicher Bereich Schulsteig

Verfügbarkeit

- o Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass der Grundstückseigentümer an einer wohnbaulichen Umnutzung und Neuordnung der Teilfläche im Zeitraum von 10-15 Jahren nicht interessiert ist und weiterhin selbst genutzt werden wird

Innenentwicklung

- Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung der bestehenden Infrastruktur eine sinnvolle Option für eine spätere Maßnahme der Innenentwicklung.

Außenentwicklung

- ./.

Anzahl Wohneinheiten

- o entsprechend dem örtlichen Bestand ist von einem Einfamilienhaus mit max. 2 Wohneinheiten auszugehen.

Flächennutzungsplan
(FNP)

- o Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes

Landschaftsplan
(LP)

- o Teilfläche ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung, so dass die Abweichungen städtebauliche begründbar sind.

Steuerungsinstrumente

- o Bauleitplanung in Abhängigkeit zur Bebauungsstruktur (Bebauung in „2. oder 3. Baureihe“) erforderlich und sinnvoll

Gesamtbetrachtung

- Die Entwicklungsfläche „P 5“ bietet grundsätzlich optional die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur optimal gelegenen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine ortstrukturelle und landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu realisieren sowie eine sinnvolle Nachnutzung (Flächenrecycling) einzuleiten.
- Nachhaltige Auswirkungen dieses möglichen Vorhabens auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
- Eine Bebauung des Grundstücks sollte sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung anpassen.
- Eine Realisierung ist aufgrund des Eigennutzung nicht absehbar.
- Die Wohnbebauung soll lt. LEP 2010 dem örtlichen Bedarf dienen; die Nutzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer selbst



Entwicklungsfläche

„P 6“ Kathenkoppel

Ortsstruktur

Die „Kathenkoppel“ ist im Hinblick auf eine Realisierung möglichst in 3 Teilflächen zu untergliedern.

Eine wohnbauliche Entwicklung „Kathenkoppel“ ist ortstrukturell verträglich, wenn die sich hieraus ergebenden möglichen Belastungen (z. B. Verkehr) weitestgehend gleichmäßig verteilt werden können und eine abschnittsweise, zeitlich gestaffelte (ca. 15 Jahre) Bebauung sichergestellt werden kann.

Unabhängig von einer wohnbaulichen Entwicklung der „Kathenkoppel“ ist eine Bebauung der langen, rückwärtigen Gartengrundstücke an der „Reinfelder Straße“ im Rahmen der Innenentwicklung als Bebauung in der 2. Reihe grundsätzlich ortstrukturell verträglich und sinnvoll (Bodenschutzklausel).



Natur und Landschaft

- Die Fläche liegt überwiegend im Außenbereich. Kompensationsmaßnahmen werden voraussichtlich überwiegend außerhalb der Entwicklungsfläche nachzuweisen sein.
- Knickerhalt und zugleich als räumliche Abgrenzung der wohnbaulichen Entwicklung, auch gegenüber der südlich angrenzenden Golfplatznutzung.
- Übergeordnete und örtliche Belange des Naturschutzes, die einer wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich entgegenstehen könnten, wurden nicht vorgefunden.

Schutzgebiete (NSG)

- keine Betroffenheit

Schutzobjekte

- Knickerhalt

Kulturgüter (DSchG)

- keine Betroffenheit lt. ALSH

Altlasten

- nicht bekannt und nicht anzunehmen

Erschließung

- Die Erschließung der Außenbereichsflächen wäre als öffentliche Verkehrsstraße herzustellen.

Teilfläche „T1“

- Für die konzipierte Erschließung der Teilfläche „T1“ ist Grunderwerb im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Reinfelder Straße erforderlich. Ein Anschluss an die L 71 erscheint verkehrstechnisch möglich zu sein.

Teilfläche „T2“

- Für die konzipierte Erschließung der Teilfläche „T2“ ist Grunderwerb im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Reinfelder Straße erforderlich. Ein genauer Anschluss an die L 71 wäre verkehrstechnisch zu prüfen, da in diesem Bereich der abgesetzte Geh- und Radweg verläuft und vermutlich in dem Zufahrtbereich zwei Linden stehen



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 6“ Kathenkoppel

zu Erschließung
Teilfläche „T3“

- Für die konzipierte Erschließung der Teilfläche „T3“ ist die vorhandene südliche Flurstücksparzelle an der Straße „Schulsteig“ zu nutzen.
- Die nördliche Flurstücksparzelle wäre für eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet „Schulsteig“ und der Teilfläche „T2“ geeignet, jedoch nicht geeignet für eine verkehrliche Erschließung.

Ver- und
Entsorgung

- Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Plangebietserschließung in dem erforderlich werdenden Maße herzustellen.

Infrastruktur

- zusätzliche technische Infrastruktureinrichtungen sind erforderlich.
- Gemeindliche Einrichtungen / ÖPNV / sind gut erreichbar.
- Neue öffentliche Straßen sind mit Erschließung der drei Teilflächen der „Kathenkoppel“ erforderlich.
- Finanzielle Belastungen, die sich aus der Plangebietserschließung ergeben, wären auf den Vorhabenträger zu übertragen.
- Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.

Verfügbarkeit

- Der Grundstückseigentümer der „Kathenkoppel“ ist grundsätzlich an einer wohnbaulichen Entwicklung der „Kathenkoppel“ interessiert; jedoch liegt sein Interesse vornehmlich in der Realisierung dieser Entwicklungsfläche in Verbindung mit südlich auf Flächen der Stadt Reinfeld befindlichen Flächen in Form eines „Interkommunalen Wohngebietes“ (vgl. Kapitel 5.4, Seite 26)
- = örtlicher Bedarf ist sicherzustellen

Innenentwicklung

- ./.
- mit Ausnahme einer ggf. möglichen Bebauung in 2. Reihe für die vorhandene Bebauung an der Reinfelders Straße

Außenentwicklung

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauungsstruktur und bei einer abschnittswisen Bebauung der „Kathenkoppel“ insgesamt eine sinnvolle Weiterentwicklung der Ortslage, die innerhalb der naturräumlichen und örtlich vorhandenen Struktur zu einer Konzentration der Wohnnutzung in der zentralen Ortslage führen wird.

Anzahl Wohneinheiten

- innerhalb der drei Teilflächen insgesamt ca. 27 Wohnbaugrundstücke / Einzelhäuser denkbar;
bauordnungsrechtlich zulässige Doppelhäuser als Einzelhäuser sollten ausgeschlossen werden bzw. vorsorglich hinreichende Parkmöglichkeiten eingeplant werden (vgl. Bebauung und Erschließung südlicher Bereich „Kamp“)

Flächennutzungsplan
(FNP)

- Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche Reinfelders Straße kann das „Entwicklungsgebot“ eingehalten werden.
- Ansonsten ist für die Entwicklungsfläche „P 6“ auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für den Bereich der Kathenkoppel eine Änderung bzw. eine Anpassung des FNP insgesamt an die neuen Zielsetzungen und Darstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes erforderlich.

Landschaftsplan
(LP)

- Unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes wäre eine Teil - Fortschreibung des LP wohl erforderlich



weiter zu
Entwicklungsfläche

„P 6“ Kathenkoppel

- Steuerungsinstrumente
- o Bauleitplanungen sind zur Steuerung einer insgesamt städtebaulich geordneten Entwicklung auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die „Kathenkoppel“ erforderlich.
 - o Ergänzende Regelungen zur Sicherung einer zeitlich gestaffelten und abschnittsweisen Bebauung / Realisierung nach § 11 BauGB erforderlich.
- Gesamtbetrachtung
- Die Entwicklungsfläche „P 6“ bietet grundsätzlich die Möglichkeit, an einem in der Ortsstruktur optimal gelegenen Standort bei einer abschnittsweisen Bebauung insgesamt eine sinnvolle und ortstrukturell verträgliche Weiterentwicklung der Ortslage einzuleiten, die mittelfristig zu einer Konzentration in der zentralen Ortslage führen wird.
 - Die landschaftsverträgliche Einbindung ist durch den südlich vorhandenen Knick bereits gegeben.
 - Die „Kathenkoppel“ sollte im Hinblick auf eine Realisierung möglichst in 3 Teilflächen untergliedert werden, um die sich aus dem Neubaugebiet ergebenden Be- und Auslastungen (z. B. Verkehr, soziale Infrastruktur) möglichst gleichmäßig verteilen und eine abschnittsweise und zeitlich gestaffelte (ca. 15 Jahre) Bebauung sicherstellen zu können.
 - Nachhaltige Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Umwelt können im Rahmen der Bauleitplanungen (Umweltprüfung) ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.
 - Belastungen der Finanzmittel der Gemeinde sind bei Übertragung der Erschließungskosten einschließlich möglicher Kosten zur Anbindung an die L 71 sowie Kosten für Kompensationsmaßnahmen an einen Vorhaben- oder Bauträger nicht anzunehmen. Nachfolgekosten im Zuge der Unterhaltung öffentlicher Straße sind jedoch zu berücksichtigen.
 - Eine Realisierung kann nur in Abhängigkeit mit der Realisierung der übrigen in Frage kommenden Entwicklungsflächen innerhalb des Planungszeitraumes des Dorfentwicklungskonzeptes (2025) angenommen werden.
 - Die Wohnbebauung soll lt. LEP 2010 dem örtlichen Bedarf dienen; Regelungen, insbesondere
 - o zur abschnittsweisen und zeitlich gestuften Realisierung des Gesamtvorhabens,
 - o zur Refinanzierung der Erschließungskosten in Gänze sind mittels Vertrag nach § 11 BauGB angezeigt und erforderlich.
 - Zur Umsetzung dieser Wohnbauvorhaben ist eine gemeindliche Bauleitplanung zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich.



Entwicklungspotential	„P 7“ Bebauung in 2. Reihe
Ortsstruktur	<p>In kleineren Teilbereichen der bebauten Ortslage (z. B. nördlicher Bereich „Kamp“ und im südöstlichen Bereich „Redder“) sind Grundstücksflächen vorhanden, die aufgrund ihrer Größe (hier Grundstückslänge) durchaus das Potential aufweisen für Maßnahmen der Nachverdichtung</p> <p>Grundsätzlich sind Maßnahmen der Nachverdichtung (= Innenentwicklung) zu begrüßen, da hierdurch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und neue Infrastrukturmaßnahmen sowie Eingriffe im Außenbereich reduziert werden können.</p> <p>Eine Bebauung in 2. Reihe ist sehr stark abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und den nachbarschaftlichen Belangen und sollte nicht gegen die Grundstückseigentümer, sondern nur zusammen mit ihnen für räumlich klar abgrenzbare Bereiche konzipiert werden.</p>
Natur und Landschaft	./.
Schutzgebiete (NSG)	<ul style="list-style-type: none">o keine Betroffenheit
Schutzobjekte	<ul style="list-style-type: none">o keine Betroffenheit
Kulturgüter (DSchG)	<ul style="list-style-type: none">o keine Betroffenheit lt. ALSH
Altlasten	<ul style="list-style-type: none">o nicht bekannt und nicht anzunehmen
Erschließung	<ul style="list-style-type: none">o Die Grundstücksflächen sind bereits grundsätzlich erschlossen.o Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteilflächen sollte jeweils über das eigene Grundstück geführt werden.o Die Erschließung ist privatrechtlich regelbar.
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none">o Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich regelbar.o Maßnahmen zur RW und SW - Ableitung sind durch den jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">o Vorhandene technische Infrastruktur wird genutzto Gemeindliche Einrichtungen / ÖPNV / sind gut erreichbaro Keine neuen öffentlichen Straßen erforderlicho Keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeindeo Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf kann den Erhalt und Fortbestand der gemeindlichen Einrichtungen sichern und auslasten.
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">o Die möglichen Grundstückseigentümer wurden durch die Gemeinde gesondert zu den Vorstellungen einer Bebauung in 2. Reihe befragt.o Eine deutliche Mehrheit der in Betracht kommenden Grundstückseigentümer hat sich klar gegen eine Bebauung in 2. Reihe ausgesprochen.o Die Gemeindevertretung hat dies zur Kenntnis genommen und beabsichtigt nicht weiter planerisch hier tätig zu werden, so dass für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren eine Realisierung von Vorhaben nicht anzunehmen ist.
Innenentwicklung	➤ s. o.
Außenentwicklung	./.



weiter zu
Entwicklungspotential

„P 7“ Bebauung in 2. Reihe

Anzahl Wohneinheiten

- o siehe Ausführungen zur Verfügbarkeit

Flächennutzungsplan
(FNP)

- o „Entwicklungsgebot“ wäre grundsätzlich eingehalten, da mit einer Nachverdichtung grundsätzlich keine andere Bodennutzung als bisher verbunden ist.

Bebauungspläne
(BP)

- o Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde lassen eine Bebauung in „2. oder 3. Baureihe“ bisher nicht zu und wären für die dann betroffenen Bereiche dann mittels Änderungsverfahren zu ändern.

Landschaftsplan
(LP)

- o Begründbar und kompensierbar, bezogen auf die Teilflächen geringfügig

Steuerungsinstrumente

- o s. o. zu B-Pläne

Gesamtbetrachtung

- Grundsätzlich sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu begrüßen und zudem landesplanerisches Ziel (⇒ Kapitel 5.1, Seite 15), da hierdurch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden und neue Infrastrukturmaßnahmen sowie Eingriffe im Außenbereich reduziert werden können.
- Nachhaltige Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Umwelt und die Finanzmittel der Gemeinde sind nicht erkennbar.
- Eine Realisierung von Vorhaben ist für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren nicht anzunehmen.
- Die Gemeindevertretung hat sich gegen eine Aufstellung einer Bebauungsplanung aufgrund des Votums der betroffenen Grundstückseigentümer ausgesprochen.



9. Ausblick

Das vorliegende Dorfentwicklungskonzept ist eine aktuelle Grundlage für die nunmehr im Anschluss erforderliche Umsetzung der beschriebenen Ortsentwicklung.

Bewusst wurde dabei nicht nur eine Beschränkung auf eine bauliche Entwicklung vorgenommen - nein, es wurden gestalterische, ortstrukturelle und soziale Aspekte im Dorfbereich aufgegriffen, um neben der Wohnfunktion auch eine ansprechende Wohn- und Lebensqualität sichern und fördern zu können.

Zur Umsetzung der einzelnen Ziele und Maßnahmen werden weitere „Verfeinerungen“ der Lösungsansätze und Vorschläge notwendig, auch konkretisierende Fachplanungen werden zu erstellen sein.

Die Planverfasser wünschen der Gemeinde dabei gutes Gelingen und „ein glückliches Händchen“ in der Hoffnung, dass die vorliegende Bearbeitung sowohl für die Bauleitplanungen oder einen fortzuschreibenden Landschaftsplan als auch für konkrete Objektplanungen eine gute Grundlage mit hilfreichen Betrachtungs- und Bewertungsansätzen bietet.

Eine solche Umsetzung wird dabei nur schrittweise vorgenommen werden können. Zudem ist es möglich, dass derzeit nicht erkennbare Entwicklungen auch zu Modifizierungen des Konzeptes führen.

Danksagung

Schließlich sprechen die Bearbeiter noch einen vielfachen Dank aus.

Dieser gilt neben Herrn Bürgermeister Müller und der gesamten Gemeindevertretung auch allen Bürgern, die sich sowohl in mehreren Sitzungen und Informationsveranstaltungen, aber auch während der Ortsbegehung ausgesprochen interessiert gezeigt haben. Es konnte so ein breites Meinungsbild aufgenommen werden.

Nicht vergessen sein sollte ferner die Amtsverwaltung Nordstornarn. Insbesondere Frau Weidlich war stets unterstützend beteiligt.

Die ausgesprochen freundliche Aufnahme in der Gemeinde war eine unverzichtbare Basis für die Erstellung des Dorfentwicklungskonzeptes.

Dipl.- Ing_(FH)
Peter Scharlibbe