INNENBEREICHSGUTACHTEN

DER GEMEINDE WENDTORF IM KREIS PLÖN

ABSCHLUSSBERICHT - 19.01.2018

Gutachter: Projekt Zentrum 99 GmbH - Prof. Dr. Joachim Heisel
Darßer Schwelle 30 – 2360 Lübeck

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen des IGA 4
1.1. Kenndaten der Gemeinde 4
1.2. Siedlungsentwicklung 5
1.2.1. Wendtorfer Strand 5
1.2.2. Dorf Wendtorf 5
1.2.3. Marina Wendtorf 5
1.2.4. Bedarfsschätzung 6
1.3. Sinn und Aufgabe des IGA 6
1.4. Rechtliche Rahmenbedingungen des IGA 7
1.4.1. Baugesetzbuch (BauGB) 7
1.4.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 7
1.4.3. Siedlungsrahmen 7

2. Planerische Rahmenbedingungen 9
2.1. Allgemeine Planungsbedingungen 9
2.2. Oberflächenabfluss 9
2.3. Planungsrecht im Innenbereich und angrenzenden Flächen 9
2.3.1. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) 9
2.3.2. Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30 BauGB) 9

3. Innenbereichsentwicklung als Chance 10

4. Ermittlung von Entwicklungspotentiale 10
4.1. Grundlagenermittlung 10
4.1.1. Auswertung der übergeordneten Planungsvorgaben 10
4.1.2. Auswertung der örtlichen Planungsvorgaben 10
4.1.3. Geruchsimmissionen 10
4.1.4. Ortsbegehungen und Bestandserfassung 11
4.2. Historisches Dorfgebiet (N1) 11
4.2.1. Aktive landwirtschaftliche Betriebe 11
4.2.2. Erhalt des historischen Ortskerns 11
4.3. Potentielle Entwicklungsflächen (F1-F8) 12
4.3.1. F1 - Nördlicher Kurpark 13
4.3.2. F2 – Parkplatz am Kurpark 14
4.3.3. F3 – Koppel Stiller Winkel 15
4.3.4. F4 – Drittenjahren 16
4.3.5. F5 – Zum See (3. BA) 17

4.3.6. F6 – Zum See (4. BA) 18
4.3.7. F7 – Bauhof 19
4.3.8. F8 – Haubrook 20
4.4. Potentielle Einzelbauvorhaben (E1-E9) 21
4.4.1. E1 - Drittenjahren 22
4.4.2. E2 – Am Park 23
4.4.3. E3 – Feuerwehrhaus 24
4.4.4. E4-E9 – Strandstraße, Schulstraße, Promenadenweg, Rosenweg 25
4.5. Umnutzungspotentiale (U1-U4) 26
4.6. Tabellarische Übersicht 26
5. Beteiligungsverfahren 27
5.1. Informationsabend 27
5.2. Fragebogenaktion an Bürger 27
5.3. Beteiligung der Grundstückseigentümer 28
5.4. Durchführung einer Beteiligung von Behörden und TÖB 28
5.5. Beteiligung der Nachbargemeinden 28
6. Zusammenfassung 28
7. Anlagen 29

INNENBEREICHSGUTACHTEN (IGA) DER GEMEINDE WENDTORF

1. GRUNDLAGEN DES IGA

1.1. Kenndaten der Gemeinde

Die Gemeinde Wendtorf liegt am östlichen Ausgang der Kieler Förde im Kreis Plön. Verwaltungsmäßig gehört sie dem Amt Probstei mit Sitz in Schönberg an.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche ca. 5,12 km². Es wird im Norden von der Nehrung Bottsand und der Ostsee sowie im Osten vom Barsbeker See begrenzt. Im Süden grenzen die Gemeinden Barsbek und Lutterbek, im Osten die Gemeinde Wisch sowie im Westen die Gemeinde Stein an Wendtorf. Der Bottsand und der Barsbeker See sind Naturschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete. Südlich und östlich der zentralen Ortslage liegt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet “Probsteier Salzwiesen und Umgebung”.

Bild 01: Gemeindegebiet und Umfeld

Das Gemeindegebiet wird durch die Kreisstraße 44 erschlossen, die im Süden zur Bundesstraße 502 von Kiel nach Lütjenburg führt. Die Gemeinde besitzt zwei Siedlungskerne, das ehemalige Bauerndorf Wendtorf und die ehemalige Fischersiedlung Wendtorfer Strand. In Wendtorf lebten am 10.6.2013 ca. 989 Einwohner.

1.2. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts und der aktuelle Siedlungsbedarf lassen sich wie folgt beschreiben:

1.2.1. Wendtorfer Strand

Durch Ausweisung von Baugebieten hat sich Wendtorfer Strand in den späten 1960er und in den 1970er Jahren von einer kleinen Reihe von Fischerhäusern am Strand zu einem zweiten Siedlungsschwerpunkt entwickelt.

Südlich der Fischersiedlung entstanden ein Allgemeines Wohngebiet um die Straße “Schwarze Rade” und ein Reines Wohngebiet an der Straße “Achtern Diek”, die “Fischersiedlung” des B-Plan Nr. 3 von 1969. 1974 und 1975 erweiterte die Gemeinde das Wohngebiet durch den B-Plan Nr. 4 nach Süden um die Straße “Haferkamp”. 1978 wurden die rechtlichen Vorrausetzungen für die Bebauung um die Straße “Haubrook” geschaffen. Damit war die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wendtorf Strand vorerst abgeschlossen.

1.2.2. Dorf Wendtorf

Ein slawischer Rundling bildet den historischen Kern des Dorfes. 1980 erfolgte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets “Grüner Ring” in der zentralen Ortslage Wendtorfs. 1986 wurde das Gebiet nach Süden um die Straße “Grüner Kamp” erweitert. 1995 schuf der B-Plan-Nr. 9 ein Sondergebiet “Verbrauchermarkt” am westlichen Orteingang und südlich davon ein Mischgebiet an der Straße „Drittenjahren“. 1996 wurde mit dem B-Plan Nr. 10 das Wohngebiet “Feldbarg” auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgewiesen. Im gleichen Jahr schuf der B-Plan-Nr. 11 die Grundlage für das Wohngebiet an der Straße “Zum See” im Osten des Dorfes und für die Erweiterung des Baugebietes an der Straße “Stiller Winkel” nach Osten.

Die Campingplätze im Norden des Gemeindegebietes sind seit 1990 planungsrechtlich gesichert.

1.2.3. Marina Wendtorf

Nördlich des Ortsteils Wendtorfer Strand wurde zu Beginn der 1970er Jahre ein Gelände für die Ferienanlage „Marina Wendtorf“ durch Zuschütten eines Teils der Ostseenehrung angelegt. Diese Anlage umfasste u.a. 610 Ferienwohnungen in zeittypischen Geschossbauten und einen Hafen mit 810 Liegeplätzen sowie verschiedene Infrastrukturangebote wie Freibad, Veranstaltungshalle, Shops und Restaurants. Ein damals neu angelegter Landesschutzdeich schützt die Bebauung.

Die Marina Wendtorf erlebte nach ihrer Entstehung einen langdauernden Niedergang, der sich u.a. in der Schließung von Infrastruktureinrichtungen und einer nachlassenden Nachfrage nach Ferienwohnungen und Liegeplätzen auswirkte. Da sich die planerischen Anstrengungen der Gemeinde seit Mitte der 1990er Jahre vor allem auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Marina Wendtorf konzentrierten, wurden zwischen 1996 und 2014 keine neuen Baugebiet ausgewiesen. Dies führte zur Abwanderung von Einheimischen, insbesondere in die Neubaugebiete Schönbergs, aber auch in anderen Nachbargemeinden.

2014 war die Überplanung der Marina Wendtorf abgeschlossen. Es entstand dort Baurecht für 40 Ferienhäuser, 12 Geschossbauten mit Ferienwohnungen und 21 schwimmende Ferienhäuser. Im Rahmen dieser Überplanung wurden zudem Bauflächen für ca. 17 Einfamilienhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet im Süden der Anlage geschaffen.

1.2.4. Bedarfsschätzung

Angesichts der geringen Ausweisung in den letzten Jahren sieht die Gemeinde einen Bedarf an Wohnungen in der zentralen Ortslage und im Bereich der Siedlung Wendtorfer Strand. Die Neuausweisungen in der Marina im Rahmen des B-Plans 2.7 richten sich wegen der Nähe zum Ferienhausgebiet eher an Auswärtige, während die Einwohner der Gemeinde Wohnungen in den klassischen Baugebieten in den Ortteilen Wendtorf und Wendtorfer Strand suchen.

Die „Kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Plön“ der GEWOS von 2014 ist durch die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen überholt. Sie prognostizierte nur einen geringen Neubaubedarf für den Kreis Plön (S. III). Zudem ist die Datenbasis für Wendtorf nicht korrekt. Angeblich befinden sich 270 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 210 in Mehrfamilienhäusern, von diesen 480 Wohnungen seien 200 Ferienwohnungen. Gemäß GEWOS ergeben sich bis 2030 20 Leerstände in Zweipersonenhaushalten und 10 Leerstände in 3 Personenhaushalten. Wie schon die Wohnbaunachfrage in Nachbargemeinden gezeigt hat, ist die Prognose der GEWOS zwischenzeitlich überholt.

Die Gemeinde sieht einen Eigendarf an Baugrundstücken und möchte diesen in kleinen Schritten in den nächsten Jahren decken. Der Siedlungsentwicklungsrahmen des aktuellen Landesentwicklungsplans (LEP) wird dabei vermutlich nicht ausgeschöpft werden (vgl. Kap. 1.4.3 und 4.6).

1.3. Sinn und Aufgabe des IGA

Das Gemeindegebiet Wendtorf ist mit etwas über 5 km² vergleichsweise klein. Fast 50 % dieser Fläche bestehen aus Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Für den Hauptort bildet die K44 im Westen eine weitere Begrenzung der Entwicklung. Bisher ist es gelungen, die Ortskerne Wendtorf und Wendtorfer Strand so zu entwickeln, dass die landschaftlich reizvolle Einbettung der beiden Siedlungskerne erhalten blieb.

Bevor zukünftig eine Erweiterung der Siedlung in die umliegenden Flächen erfolgt, muss daher zunächst untersucht werden, welche Möglichkeiten zur Entwicklung im Innenbereich bestehen. Dies ergibt sich u.a. rechtlich verbindlich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) (vgl. Punkt 1.4.2 dieses Gutachtens). Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung des Wohnungsbaus für Eigennutzung. Auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe - wie in Allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO zulässig – soll dabei ermöglicht werden.

Eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen und Gebäudepotentiale sichert und stärkt nicht zuletzt auch die technische Infrastruktur der Gemeinde, also die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und die Entsorgung von Wasser und Abfall. Wasser- und Abwasserleitungen werden planungsgemäß durchspült und die Kosten für die Infrastruktur auf weitere Schultern verteilt.

Will man die Potentiale des Innenbereichs untersuchen, so ergeben sich u.a. folgende Fragen:

- Wo gibt es Flächen oder vorhandene Gebäude für eine Wohnbauentwicklung?
- Stimmen die Eigentümer einer baulicher Entwicklung bzw. einer Umnutzung zu?
- In welchem Zeitraum kann die Entwicklung erfolgen (kurz-, mittel-, langfristig)?
- Wie viele Wohneinheiten können in welchen Zeiträumen geschaffen werden?
- Welche Art von Wohnraum wird nachgefragt?
- Gibt es Baurecht für die Vorhaben bzw. wie kann man dieses schaffen?

- Welche Flächen können den Innenbereich abrunden?
- Welche Hindernisse stehen wo einer Innenentwicklung entgegen?
- Welche Prioritäten sollten in der Entwicklung der Flächen gesetzt werden?

1.4. Rechtliche Rahmenbedingungen des IGA

Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen für das Innenbereichsgutachten sind vor allem:

1.4.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 29.05.2017 fordert in § 1 Abs. 5 den Vorrang der Innenentwicklung vor der Erweiterung von Siedlungen:

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.4.2. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Schleswig-Holstein benennt der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) die Ziele der Raumordnung. In Punkt 2.5.2 des LEP sind diese für die Wohnungsentwicklung in den Gemeinden aufgezeigt. Unter 2.5.2 Punkt 4Z führt dieser aus:

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.

Unter 2.5.2 Punkt 6Z des LEP heißt es zudem:

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 Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen ((Planreife)) *sind sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB* ((In Zusammenhang bebaute Ortsteile))*.*

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

1.4.3. Siedlungsrahmen

Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum. Der Siedlungsrahmen beträgt für Gemeinden im Ordnungsraum für den Planungszeitraum 2010-2025 bis zu 15% bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, wobei bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und

Freizeitwohnungen der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Marina Wendtorf“ wurde der Dauerwohnbestand 2006 mit ca. 435 Wohneinheiten (WE) festgestellt. Gemäß Landesentwicklungsplan wären dann bis 2015 66 neue WE möglich. Davon sind 5 zwischenzeitlich realisierte Wohnbauten und 17 Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Marina Wendtorf abzurechnen. Der Siedlungsraumen ohne die Berücksichtigung der Ferienwohnungen beträgt demnach 44 WE. Dieser Rahmen genügt, um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde bis zum Jahr 2025 aufzunehmen (vgl. Tabelle in Kap. 4.6).

Laut telefonischer Auskunft des statistischen Landesamtes vom 9.1.2018 hatte Wendtorf im Jahre 2006 insgesamt 827 Wohneinheiten einschließlich der Ferienwohnungen, die über 50 m² groß sind. In 2009 waren es 833.

Da die vergleichsweise kleine Gemeinde hohe finanzielle Lasten für die Entwicklung und den Unterhalt der touristischen Infrastruktur der Region schultert, wäre eine stärkere Siedlungsentwicklung für das Dauerwohnen im Rahmen eines neuen LEP ab 2026 wünschenswert.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Allgemeine Planungsbedingungen

Die Begutachtung der Innenentwicklung Wendtorfs hat u.a. folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Erhaltung bzw. behutsame Entwicklung des historischen Ortskerns
- Beachtung von Schutzgebieten und Grünachsen
- Erhalt von Grünflächen in den Ortslagen mit wichtigen öffentlichen Funktionen, als Naherholungsbereiche oder Verkehrswege
- Ortsbildtypische Ergänzung und Weiterentwicklung der Siedlung im Inneren und ggf. im Außenbereich
- Beachtung von Schall-, Geruchs- und Gefahrstoffimmissionen

2.2. Oberflächenabfluss

Die Frage der Oberflächenentwässerung ist von der Gemeinde zusammen mit dem Deich- und Entwässerungsverband (DEV) angegangen und eine Lösung erarbeitet worden. Entsprechende Anträge liegen zurzeit beim Kreis Plön zur Genehmigung.

2.3. Planungsrecht im Innenbereich und angrenzenden Flächen

Im Rahmen des IGA ist zu überprüfen, ob ggf. für Flächen im Innenbereich Baurecht (= Anrecht auf Baugenehmigung) bereits gegeben ist. Ist dies nicht der Fall, so ist zu fragen, ob und mit welchen Planungsinstrumenten ggf. Baurecht geschaffen werden kann. Das Baugesetzbuch unterscheidet dazu folgende Fälle:

- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)
- Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30 BauGB)

2.3.1. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

Gemäß § 34 (1) BauGB sind Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulicher Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Hier handelt es sich stets um eine Einzelfallbetrachtung von Baulücken. Größere nicht bauliche genutzte Flächen in einer Ortslage bilden sogenannte Außenbereiche im Innenbereich. Sie zählen somit nicht zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Den in diesem Gutachten vorgenommene Einschätzungen, kann ggf. auch von den Genehmigungsbehörden widersprochen werden. Sie bieten somit keine Gewähr für Baurecht.

2.3.2. Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30 BauGB)

Neben der Nutzung der Baulücken nach § 34 BauGB bietet § 30 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, auf Flächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht zu schaffen. § 13a BauGB bietet für die Innenbereichsentwicklung und § 13b BauGB für an *in Zusammenhang bebaute Ortsteile* angrenzende Flächen besondere Planungsinstrumente, die jedoch im Rahmen dieses Gutachtens noch nicht relevant sind.

3. INNENBEREICHSENTWICKLUNG ALS CHANCE

Die Erarbeitung eines Innenbereichsgutachtens mit breiter Bürgerbeteiligung eröffnet die Chance, sich noch einmal intensiv mit der bestehenden Siedlungsstruktur, dem Siedlungsbild und den innerörtlichen Grünflächen zu beschäftigen. Bestehende Missstände und die Entwicklungspotentiale von Flächen und Gebäuden gelangen so ins Blickfeld der Bürger und der Gemeinde. Das Innenbereichsgutachten ist damit Anstoß für Entwicklungen im öffentlichen und im privaten Sektor. Es klärt deren Rahmenbedingungen vor und koordiniert diese inhaltlich und zeitlich.

4. ERMITTLUNG VON ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Die Erarbeitung des Innenbereichsgutachtens erfolgte in folgenden Schritten:

4.1. Grundlagenermittlung

4.1.1. Auswertung der übergeordneten Planungsvorgaben

Die Vorgaben der Landesplanungsbehörde, insbesondere der **Landesentwicklungsplans** (LEP) und des **Siedlungsrahmens** wurden zunächst ermittelt, um die Bedingungen und das Volumen des grundsätzlich denkbaren Entwicklungspotentials zu umreißen (s. Punkt 1.4.2).

4.1.2. Auswertung der örtlichen Planungsvorgaben

Anschließend erfolgte die Auswertung der bauplanerischen Rahmenbedingungen. Der **Flächennutzungsplan** von 1972 und dessen bisherigen Änderungen 1-10 sowie 15 und 16 sowie die **Bebauungspläne** Nr. 2, 3, 4, 7, 9, 10 und 11 geben den Rahmen vor. Die Art der Nutzung der Flächen (F-Plan) und der Gebiete (B-Pläne) gemäß BauNVO wurden in einem Bestandsplan zusammengestellt (s. Anlage 1).

Der **Landschaftsplan** (L-Plan) von 1998 wurde ebenfalls ausgewertet und zusammen mit den aktuellen Informationen des Kreises Plön zu den Schutzgebieten in den Bestandsplan eingetragen (s. Anlage 1). Wie zu erwarten bringen die Innenentwicklung und die Abrundungen des Innenbereichs durch städtebaulich integrierte Lagen Abweichungen vom 20 Jahre alten Landschaftsplan. Dieser muss ähnlich dem F-Plan sinnvoll weiterentwickelt werden.

4.1.3. Geruchsimmissionen

Eine gutachterliche Stellungnahme[1] lieferte Aussagen über die Einschränkungen der baulichen Entwicklung aufgrund von **Geruchsimmissionen** bestehender landwirtschaftlicher Betriebe in der historischen Ortslage. Ein Gutachten aus den Jahre 2005 wurde 2017 parallel zum IGA nach neuer Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) aktualisiert und ist in dieses Gutachten eingeflossen.

Für Dorfgebiete und Außenbereiche sieht die GIRL eine Belastung von max. 15 % gewichteten Jahresgeruchsstunden und für Allgemeine Wohngebiete von max. 10 % vor. Die in der gutachterlichen Stellungnahme aufgezeigten und für die Planung relevanten Isographen für 5 %, 10 % und 15 % Geruchsbelastung sind in der Bestand- und in der Planungskarte vermerkt (s. Anlagen 1 und 2). Es ist zu erkennen, dass sich die Geruchsschleppe wegen der vorherrschenden Westwinde nach Osten erstreckt. Die 15 %-Isographe umfasst den historischen Dorfkern. Eine weitere Wohnbauentwicklung ist in diesem Bereich daher nicht möglich. Der Bereich zwischen 15 % und 10 % umgreift das nähere Umfeld des historischen Kerns. Hier wäre eine Entwicklung gemäß Dorfgebiet-Bestimmungen der BauNVO zulässig, also auch neues Wohnen. In allen weiteren

[1] Immissionsschutzstellungnahmen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 12.1.2005 und vom 28.9.2017.

Bereichen stehen die Geruchsimmissionen der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nicht entgegen.

4.1.4. Ortsbegehungen und Bestandserfassung

Anhand von Luftbildern und durch drei Ortsbegehungen konnten die Nutzungen von Flächen und Gebäuden festgestellt werden. Diese Nutzungen sind im Bestandsplan (1:2500) eingetragen. Gleichzeitig wurden im Rahmen dieser Tätigkeit potentielle Entwicklungsflächen (F1-F8) und noch bebaubare Einzelgrundstücke (E1-E9) identifiziert.

4.2. Historisches Dorfgebiet (N1)

Das historische Dorfgebiet (MD) lässt immer noch die ursprüngliche Anlage als slawischer Rundling erkennen, worauf ja auch der Name des Ortes verweist. In der historischen Ortslage wird im Rahmen des Gutachtens keine bauliche Entwicklung vorgeschlagen, die hat zwei Gründe.

4.2.1. Aktive landwirtschaftliche Betriebe

Es gibt in der Ortslage 3 aktive landwirtschaftliche Betriebe, die auch zukünftig wirtschaften. Die hofnahen Flächen werden daher als Hofkoppeln und Erweiterungsflächen von den Landwirten benötigt. Alle Eigentümer der Flächen im Dorfgebiet lehnen daher derzeit eine wohnbauliche Entwicklung auf diesen Flächen ab. Lediglich die unter U4 beschriebene Maßnahme ist langfristig angedacht.

4.2.2. Erhalt des historischen Ortskerns

Gerade für den Tourismusstandort Wendtorf, der durch Bauten der Moderne geprägt ist, ist der historische Ortsteil ein wichtiges Element, das es zu erhalten gilt. Eine bauliche Entwicklung im Ortskern sollte daher nur mit Bauten erfolgen, die die Maßstäblichkeit des Ortes und die historische Siedlungsstruktur bewahren. Derartige Projekte sind jedoch kurz- und mittelfristig nicht in Sicht.

4.3. Potentielle Entwicklungsflächen (F1-F8)

Soweit vom Gutachter erkennbar wurden Potentialflächen erfasst und einer ersten Grobplanung zur Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten unterzogen.

Es handelt sich um 8 Flächen, deren potentielle Bebauungen im Entwicklungsplan (Anlage 2) blau dargestellt sind – sofern diese für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Fast alle Flächen befinden sich im Hauptort Wendtorf. Im Bereich des Wendtorfer Strandes bzw. der Marina Wendtorf wurde nur eine Fläche als Reservefläche in städtebaulich integrierter Lage erkannt, die für eine Bebauung mit Dauerwohnungen geeignet wäre. Die noch nicht bebauten Grundstücke des WA-Gebietes in der Marina Wendtorf blieben dabei außer Betracht.

Bild 02: Lage der Flächen für Wohnbauentwicklung in der Ortslage

Sämtliche Flächen liegen im Bereich eines wirksamen Flächennutzungsplans und sind in die Ortslage städtebaulich integriert.

Die Flächen werden näher beschrieben und mögliche Realisierungszeiträume benannt. Kurzfristig bedeutet, dass diese Planungen bis 2025 umgesetzt sein könnten. Mittelfristige Planungen sind für den Zeitraum zwischen 2026 und 2035 gedacht. Langfristige Planungen schließen sich dann ab 2036 an.

Im Folgenden werden die Flächen einzeln erläutert.

4.3.1. F1 - Nördlicher Kurpark

Bild 03: Nördlicher Teil des Kurparks

Beschreibung

Die Fläche des sog. Kurparks ist heute in großen Teilen von hohen Bäumen geprägt, zwischen denen sich Rasenflächen und Wege befinden. Für die Gäste der Marina Wendtorf liegt die Grünanlage weit entfernt und ist schwer auffindbar. Ihre Funktion als Kurpark hat die Fläche nie wirklich erfüllen können, da sich keine weiteren Angebote, wie etwa Gastronomie oder Veranstaltungen hier angesiedelt haben. Den Bürgern und Gästen des Ortsteils Wendtorf dient der Kurpark heute als Spazierweg und Teil des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes. Bis vor einigen Jahren fanden hier Feste im Freien statt. Die Parkanlage ist gepflegt, aber deutlich in die Jahre gekommen. Der Bewuchs ist sehr hoch geworden und Teile sind stark verschattet. Da der Aufwand einer kompletten Überarbeitung des nördlichen Teils des Kurparks angesichts der geringen Nutzung nicht zu vertreten ist, empfiehlt das Gutachten, diese Fläche in zentraler Lage zu bebauen. Dabei sollten die vorhandenen Wegebeziehungen in ähnlicher Form erhalten bleiben.

Die Anstrengungen zur Erhaltung des Kurparks sollten sich zukünftig auf den südlichen Teil konzentrieren, der mit den Wasserflächen und den angrenzenden Sport- und Gastronomieeinrichtungen deutlich bessere Entwicklungsaussichten besitzt. Die Größe des Plangebietes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Planung stellt zudem eine Abweichung vom Landschaftsplan dar und bedarf daher einer besonderen Sorgfalt und Begründung.

Daten

Größe:	ca. 11.200 m²
Neubauten:	ca. 15 Einzelhäuser
Rechtslage:	1972.2.: Grünanlage “Parkanlage”
Verfügbarkeit:	Kurzfristig

4.3.2. F2 – Parkplatz am Kurpark

Bild 04: Grün- und Parkplatzfläche – Blick nach Norden

Beschreibung

Westlich des südlichen Teils des Kurparks befindet sich eine wenig genutzte Parkplatz- und Rasenfläche. Eine Bebauung mit ca. 3 Wohnungsbauten bietet sich u.a. wegen der vorhandenen Erschließung und der zentralen Lage an.

Auf Grund der Abgrenzung durch die dichte Bepflanzungen im Osten und die Wegeführung ist dieser Bereich schon heute kein Teil des Kurparks mehr, sondern eine ungenutzte Restfläche. Eine Bebauung würde die Siedlung “Grüner Kamp” komplettieren, ohne die Funktion des südlichen Kurparks negativ zu beeinflussen.

Da es sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 2050 m²
Neubauten:	ca. 3 Einzelhäuser
Rechtslage:	B-Plan 7.2: Grünfläche “Parkanlage” bzw. Öffentliche Parkfläche
Verfügbarkeit:	Kurzfristig

4.3.3. F3 – Koppel Stiller Winkel

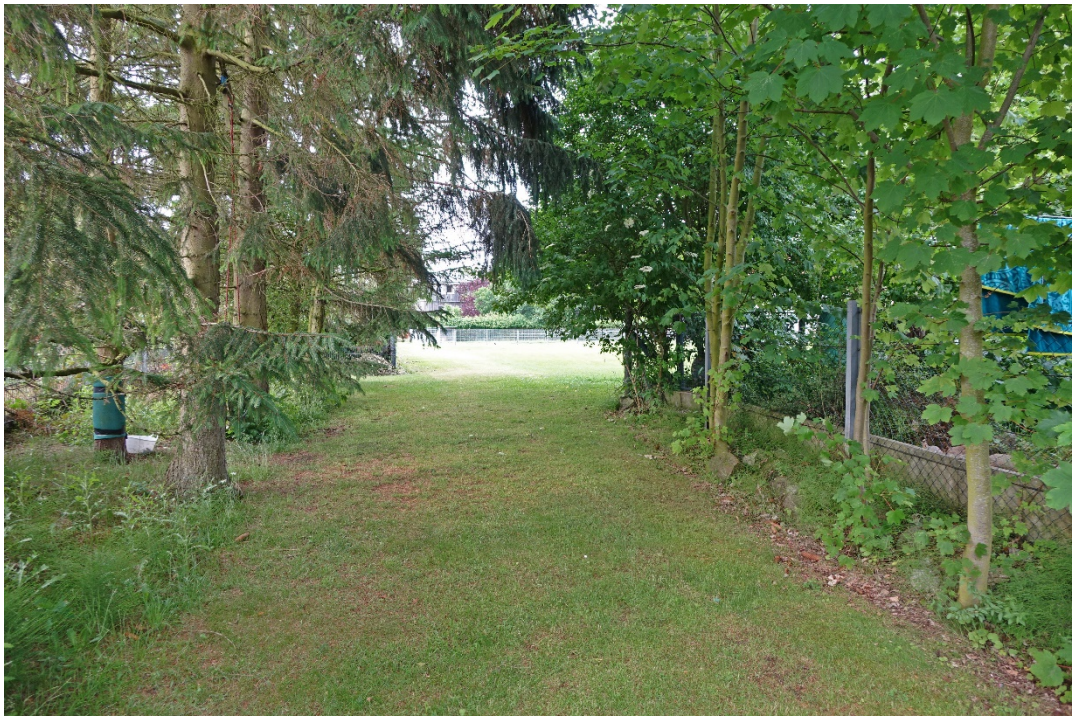

Bild 05: Zufahrt zur Koppel Stiller Winkel

Beschreibung

Im Nordwesten des Siedlungsteils “Stiller Winkel” befindet sich eine Koppel, die von der Straße “Stiller Winkel” her erschlossen werden kann. In ihrer Lage zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Stillen Winkels und dem Dorfgebiet (MD) im Norden stellt diese Koppel einen typischen Außenbereich im Innenbereich dar. Zusammen mit dem östlichen Nachbargrundstück, das dem selben Eigentümer gehört, lassen sich hier 4 Einzelhäuser realisieren.

Da es sich nicht um eine Baulücke handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche liegt deutlich außerhalb der 5 %-GIRL-Isographen. Eine Bebauung ist daher auch unter diesem Aspekt unbedenklich. Zu Beginn einer Planung muss noch einmal überprüft werden, ob die bauliche Entwicklung mit vorhandenen oder geplanten landwirtschaftlichen Aktivitäten in Konflikt geraten könnte.

Daten

Größe:	ca. 2755 m²
Neubauten:	ca. 4 Einzelhäuser
Rechtslage:	F-Plan 1972: Fläche für die Landwirtschaft
Verfügbarkeit:	Kurzfristig

4.3.4. F4 – Drittenjahren

Bild 06: Fläche F4

Beschreibung

Die Fläche F4 ist im Bebauungsplan Nr. 9 von 1995 als Grünfläche ausgewiesen. Deren Aufgabe war es, das Allgemeine Wohngebiet (WA) um den „Grünen Ring“ vom Mischgebiet (MI) an der Straße „Drittenjahren“ zu trennen. Es erfolgte die Bepflanzung mit kleinwüchsigen Bäumen. Wichtige Funktion ist zudem die Wegeverbindung zum Kinderabenteuerland im Westen.

Da das MI-Gebiet vor allem mit Einfamilienhäusern bebaut wurde, ist die Trennfunktion nicht mehr erforderlich. Eine Untersuchung zeigte, dass hier ca. 5 Einzelhäuser errichtet werden können. Die Straße bietet bereits vorhandene Erschließung. Die fußläufige Verbindung zum Kinderabenteuerland und ggf. auch die Reihe der straßennahen Bäume können erhalten werden.

Daten

Größe:	ca. 2400 m²
Neubauten:	ca. 5 Einzelhäuser
Rechtslage:	B-Plan 9: Grünfläche
Verfügbarkeit:	Kurzfristig

4.3.5. F5 – Zum See (3. BA)

Bild 07: Fläche F5 von der Strandstraße aus gesehen

Beschreibung

Die Siedlung “Zum See” ist mittels des B-Plans Nr. 11 in zwei Abschnitten geplant und errichtet worden. Sie liegt in Insellage nordöstlich des Ortes. Durch zwei neue Bauabschnitte (F5 und F6) kann die Siedlung in die Ortslage städtebaulich integriert werden. Wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke kann dies zunächst im ersten Abschnitt (F5) nach Westen und Süden hin erfolgen. Ggf. muss hier temporär ein Wendekreis oder ein Anschluss an die Strandstraße über das Bauhofgelände angelegt werden.

Heute wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es ist möglich, darauf ca. 30-35 freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Denkbar ist auch eine höhere Ausnutzung durch verdichtete Hausformen wie Reihenhäuser.

Zudem ist eine spätere Erweiterung nach Norden denkbar.

Planerisch ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 23.400 m²
Neubauten:	ca. 30 Freistehende Einfamilienhäuser oder
	ca. 35 Einfamilienhäuser in teilverdichteter Bauweise
Rechtslage:	F-Plan 1972: Fläche für Landwirtschaft
Verfügbarkeit:	Mittelfristig

4.3.6. F6 – Zum See (4. BA)

Bild 08: Fläche F6 – Siedlung "Zum See" im Hintergrund

Beschreibung

Die Fläche für den 4. Bauabschnitt (BA) der Siedlung "Zum See" wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wurde jedoch 1996 mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet mit einer kleineren Grünfläche im Süden dargestellt. Obwohl dieses Gelände erst langfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht, macht es Sinn, eine Bebauung dieses Bereichs als Fernziel ins Auge zu fassen. Dadurch wird die integrale Bebauung des Innenbereichs abgerundet.

Es ist möglich, hier ca. 15 freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Denkbar ist auch eine höhere Ausnutzung durch verdichtete Hausformen wie Reihenhäuser (ca. 17 Häuser).

Planerisch ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 12.900 m²
Neubauten:	ca. 15 Freistehende Einfamilienhäuser oder
	ca. 17 Einfamilienhäuser in teilverdichteter Bauweise
Rechtslage:	F-Plan 1972.10: Allgemeines Wohngebiet + Grünfläche
Verfügbarkeit:	Langfristig

4.3.7. F7 – Bauhof

Bild 09: Fläche F7 – Heutiger Bauhof

Beschreibung

Die Gemeinde stellt zurzeit Überlegungen an, den überalterten Bauhof aus dem Dorfkern herauszunehmen und an einer günstigeren Stelle neu zu errichten. Die Frage des zukünftigen Standortes ist noch offen.

Nach Abriss der jetzigen Gebäude könnten auf F7 ca. 2 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die zeitliche Perspektive ist mittelfristig und die Umsetzung unsicher.

Da das Gelände außerhalb des 10%-Geruchsisographen liegt, bestehen auch diesbezüglich keine Einschränkungen.

Planerisch ist die Aufstellung eines B-Plans nicht erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 2790 m²
Neubauten:	ca. 2 Freistehende Einfamilienhäuser oder
	Neubau des Bauhofes
Rechtslage:	F-Plan 1972: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Verfügbarkeit:	Mittelfristig

4.3.8. F8 – Haubrook

Bild 10: Fläche F8 – Haubrook

Beschreibung

Im Südosten des Ortsteils Wendtorfer Strand befindet sich eine kleinere Fläche, die über die Straße Haubrook erschlossen werden kann. Eine einfache Verlängerung der Straße nach Osten würde weitere 8 Bauplätze in städtebaulich integrierter Lage schaffen. Die Fläche steht kurzfristig zur Verfügung. Da es sich um die einzige Fläche in der Ortslage Wendtorfer Strand handelt, sollte die Umsetzung nach der Realisierung der Flächen F1 (Nördl. Kurpark) und F2 (Parkplatz am Kurpark) ggf. gleichzeitig mit der Fläche F3 (Koppel Stiller Winkel) erfolgen. Kritische Punkte sind die Höhenlage, die Gründungsverhältnisse sowie möglicherweise der Artenschutz. Die Fläche ist nach Aussage der Gemeinde nicht mehr von Hochwasser bedroht, da der Gewässerunterhaltungsverband die Entwässerung größerer Teile der Gemeinde Stein nicht mehr über diesen Graben führt. Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. F-Plan und L-Plan sind entsprechend weiterzuentwickeln. Zudem sollte die Planung in ein Grundkonzept für die Entwicklung der Flächen nördlich der K44 eingebunden sein und deren mögliche Schallimmissionen berücksichtigt werden. Die näher an der K44 liegenden Flächen sollten für touristische und gemeindliche Infrastruktur sowie für Grünzüge genutzt werden.

Daten

Größe:	ca. 4450 m²
Neubauten:	ca. 8 Freistehende Einfamilienhäuser
Rechtslage:	F-Plan 1972: Flächen für Landwirtschaft
Verfügbarkeit:	Kurzfristig

4.4. Potentielle Einzelbauvorhaben (E1-E9)

Neben den Flächen für mehrere Bauvorhaben wurden einzelne Flächen ermittelt, auf denen Einzelbauvorhaben möglich sind. Es handelt sich um meiste private Grundstücke, auf denen eine weitere Verdichtung möglich ist, ohne dass eine ortsuntypische Dichte entsteht.

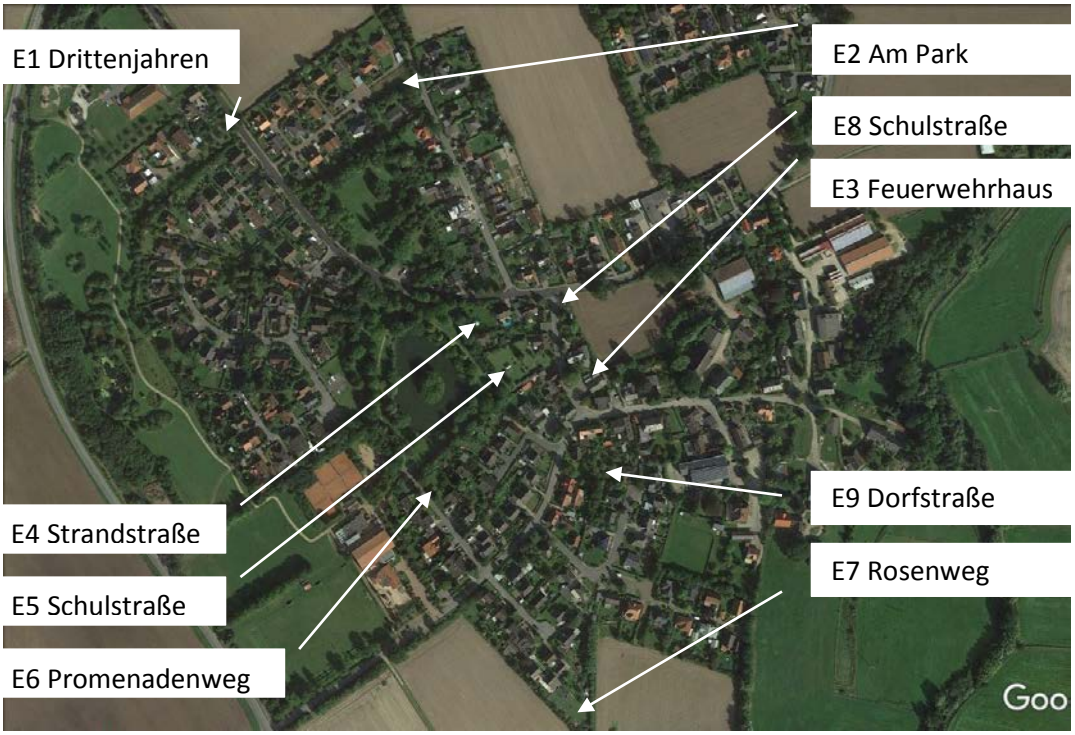

Bild 11: Lage potentieller Einzelbaugrundstücke in der Ortslage Wendtorf

Da lediglich 9 derartiger Grundstücke aufgezeigt werden konnten und deren Verfügbarkeit sehr stark von den familiären Situationen und von den Interessen der Eigentümer abhängt, werden diese Flächen keinen nennenswerten Beitrag zur Entwicklung des Innenbereichs leisten können. Lediglich die Fläche E3 befindet sich im Besitz der Gemeinde.
Alle Eigentümer wurden zur Verfügbarkeit befragt. E7 und E9 stehen demnach grundsätzlich nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Im Folgenden werden die potentiellen Bauplätze E1-E9 näher beschrieben.

4.4.1. E1 - Drittenjahren

Bild 12: Einzelbauplatz E1 – Straße “Drittenjahren”

Beschreibung

Es handelt sich um die letzte unbebaute Fläche in einem Mischgebiet (MI), in dem in unmittelbarer Nachbarschaft ein gärtnerischer Betrieb besteht.

Hier ist zu prüfen, ob die Ausweisung als Mischgebiet von den tatsächlichen Nutzungen noch gedeckt wird und inwieweit eine weitere Bebauung mit Wohnnutzung dem Gebietscharakter entspricht. Eine nicht störende gewerbliche Nutzung wäre zu bevorzugen. Passt das Vorhaben ins Mischgebiet, so ist eine Änderung des B-Plans nicht erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 760 m²
Neubauten:	ca. 1 Einzelhaus
Rechtslage:	MI-Gebiet (B-Plan 9 von 1996)
Verfügbarkeit:	Ungewiss

4.4.2. E2 – Am Park

Bild 13: Einzelbauplatz E2 – Straße “Am Park”

Beschreibung

Es handelt sich um eine kleine Fläche in einem Gebiet, das 1976 in der 2. Änderung des F-Plans als Fläche für Gemeinbedarf “Post/Gemeindezentrum” (FG) dargestellt wurde.

Es wurde jedoch weder ein Postgebäude, noch ein Gemeindezentrum realisiert. Stattdessen befindet sich auf der östlichen Hälfte der Fläche ein Wohngebäude.

Eine Änderung des B-Plans ist nicht erforderlich.

Daten

Größe:	ca. 1180 m²
Neubauten:	ca. 1 Einzelhaus
Rechtslage:	F-Plan 1972.2: Fläche für Gemeinbedarf (FG)
Verfügbarkeit:	Ungewiss

4.4.3. E3 – Feuerwehrhaus

Bild 14: Einzelbauplatz E3 – Heutiges Feuerwehrhaus

Beschreibung

Das heutige Feuerwehrhaus in der Schulstraße entspricht nicht mehr den Anforderungen an die Unterbringung moderner Fahrzeuge, Geräte und Mannschaften.

Die Gemeinde denkt daher darüber nach, ein neues Feuerwehrhaus an anderer Stelle zu errichten. Am heutigen Standort ist dann eine Wohnbebauung möglich.

Die Aufstellung eines B-Plans ist dafür nicht erforderlich, da das Gelände in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt.

Daten

Größe:	ca. 830 m²
Neubauten:	ca. 1 Einzelhaus
Rechtslage:	F-Plan 1972: Allgemeines Wohngebiet
Verfügbarkeit:	Mittelfristig

4.4.4. E4-E9 – Strandstraße, Schulstraße, Promenadenweg, Rosenweg

Bild 15: Typische Ortslage in Wendtorf

Beschreibung

Bei den Flächen E 4-9 handelt sich um kleinere, unbebaute Flächen privater Baugrundstücke angrenzend zum Kurpark (E4-E6) bzw. zum Außenbereich (E7) und an der Dorfstraße (E9).

Die Bebauung der Flächen mit Wohnhäusern kann ohne Bauleitplanung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile erfolgen, da diese ortstypisch ist und die Grenzen zu den Parkanlagen nicht beeinträchtigt werden.

E7: Die Fläche am Südende des “Rosenwegs” ist zwar im F-Plan nicht als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, sie wird jedoch faktisch seit langen Jahren durch markante Grünpflanzungen als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils genutzt und ist als solche zu bewerten. Nach Auskunft des Eigentümers steht die Fläche jedoch nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

E8: Für die Fläche E8 lag bereits eine positiv beantwortete Bauvoranfrage vor.

E9: Dies ist der Garten des Anwesens Dorfstraße 14. Er soll weiterhin als solcher genutzt werden. Er wäre zudem nur über Dorfstr. 8 zu erschließen. Die Fläche steht daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Daten

Größen:	E4: ca. 1340 m², E5: ca. 1520 m², E6: ca. 460 m²,	
	E7: ca. 1300 m², E8: ca. 540 m²; E9: ca. 760 m²	
Neubauten:	je 1 Einzelhaus	
Rechtslage:	E4-E6, E8-E9:	F-Plan: Allgemeines Wohngebiet (WA)
	E7: Derzeit	F-Plan: Fläche für Landwirtschaft
Verfügbarkeit:	E4-6: allenfalls langfristig; E8: kurzfristig; E7 und E9: nicht verfügbar.	

4.5. Umnutzungspotentiale (U1-U4)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden auch mögliche Nutzungen von Leerständen und Umnutzungen thematisiert. Es gab ledig 4 Rückmeldungen. Dabei handelt es sich um die Schaffung von jeweils einer Wohnung in drei Wohngebäuden sowie um die langfristige geplante Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu ca. 6 reihenhausartig angeordneten Wohnungen. Letzteres Vorhaben liegt jedoch innerhalb der 15 %- Geruchsisographen und ist daher ggf. nur mit Auflagen genehmigungsfähig.

4.6. Tabellarische Übersicht

Folgende Tabelle fasst die vorangegangenen Ausführungen noch einmal zusammen:

Nr.	Bezeichnung	m²	Jetzige Nutzung[1]	Künftige Nutzung [1]	Verfügbarkeit			Baurecht
					-2025	-2035	2036-	
F1	Nördlicher Kurpark	11200	Grünfl. - Kurpark	WA	15			BP-Aufst.
F2	Parkplatz am Kurpark	2050	Grünfl.- Kurpark	WA	3			BP-Aufst.
F3	Koppel Stiller Winkel	2755	*Fl. f. Lw.*	WA	4			BP-Aufst.
F4	Drittenjahren	2400	Grünfl.		5			BP-Änderung
F5	Zum See (3. BA)	23400	*Fl. f. Lw.*	WA		35		BP-Aufst.
F6	Zum See (4. BA)	12900	*Fl. f. Lw.*	WA			17	BP-Aufst.
F7	Bauhof	2790	*WA*	*WA*		2		IZO
F8	Haubrook	4450	*Fl. f. Lw..*	*WA*	8			BP-Aufst.
	Zwischensummen F				**35**	**37**	**17**	
E1	Drittenjahren 2	760	MI	MI			1	BP-Vorh.
E2	Am Park 17	1180	GB	*WA*			1	IZO
E3	Feuerwehrhaus	830	*WA*	*WA*		1		IZO
E4	Strandstraße 2	1340	*WA*	*WA*			1	IZO
E5	Schulstraße 2	1520	*WA*	*WA*			1	IZO
E6	Promenadenweg 4	460	*WA*	*WA*			1	IZO
E7	Rosenweg 10/12	1300	*Fl. f. Lw.*		0	0	0	IZO
E8	Schulstraße 1	540	*WA*	*WA*	1			IZO
E9	Dorfstraße 14		*WA*	*WA*	0	0	0	IZO
	Zwischensummen E				**1**	**1**	**5**	
U1	Schwarze Rade 3					1		
U2	Dorfstr. 22					1		
U3	Fragebogen 30					1		
U4	Strandstr. 22						6	
	Zwischensummen U				**0**	**3**	**6**	
	Zwischensumme F+E+U				**36**	**41**	**28**	
	Gesamtsumme					**105**		

[1] Nutzung gemäß BauNVO (Kursiv: F-Plan; Gerade: B-Plan); BP-Aufst.: Aufstellung erforderlich; BP-Änd.: Änderung erforderlich; BP-Vorh.: Vorhandener B-Plan; Fl. f. Lw.: Fläche für Landwirtschaft gem. BauNVO; GB: Fläche für Gemeinbedarf gem. BauNVO; IZO: Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. BauGB; MI: Mischgebiet gem. BauNVO; WA: Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO; 0 vom Eigentümer nicht gewollt

5. BETEILIGUNGSVERFAHREN

5.1. Informationsabend

Die Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 6.9.2017 im Sporttreff der Gemeinde statt. Die Bürger waren dazu per Hauswurfsendung eingeladen worden.

Nach einer kurzen Begrüßung des Bürgermeisters stellte der Gutachter Sinn und Methodik des IGA vor und erläuterte die Ergebnisse seiner bisherigen Arbeit, in dem insbesondere die Fläche F1-F7 vorgestellt wurden.

Nach der Vorstellung wurde öffentlich diskutiert und Fragen gestellt. Dabei handelte es sich vor allem um Verständnisfragen. Zudem wurde u.a. vorgeschlagen, die Flächen zwischen Wendtorfer Strand und K44 sowie zwischen Dorf und K44 zu bebauen. Der Planer wies daraufhin, dass dies nicht Innenbereich sei und daher nicht Gegenstand des Gutachtens. Der Eigentümer der Ackerflächen östlich der Schulstraße im Dorfgebiet erklärte, dass diese Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Ein Vertreter der Feuerwehr erläuterte, dass man sich ein neues Feuerwehrgebäude im Osten der Fläche F1 (Nördlicher Kurpark) vorstellen könne. Der Vertreter des Amtes Probstei erklärte dazu, dass Feuerwehrgebäude grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten zulässig seien. Er machte deutlich, dass es jedoch in anderen Gemeinden in solchen Lagen öfter zu Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung gekommen sei.

Der Bürgermeister bedankte sich für das Erscheinen und wies darauf hin, dass die Präsentation des Gutachters vom Amt Probstei in den nächsten Tagen ins Netz gestellt werde.

Nach Beendigung des öffentlichen Teils boten der Vertreter des Amtes Probstei und der Gutachter an, Einzelgespräche zu führen. Dieses Angebot wurde von 2 Parteien genutzt.

5.2. Fragebogenaktion an Bürger

Mit der Einladung zum Informationsabend wurde ein 2seitiger Fragebogen an die Haushalte der Gemeinde verteilt. Es kamen 49 ausgefüllte Fragebögen zurück. Die Auswertung befindet sich im Anhang (Anlage 3).

Als Ergebnis kann man festhalten, dass die deutliche Mehrzahl gerne in Wendtorf lebt. Immer wieder werden als Gründe die Ruhe, die Naturnähe und die Lage an der Ostsee genannt.

Als Schwächen werden u.a. eine schlechte Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und das Fehlen von Arztpraxen aufgeführt.

Fast ca. 40 % der Antworten stehen einer weiteren baulichen Entwicklung kritisch gegenüber. Die Hälfte begrüßt diese dagegen. Gewünscht sind vor allem freistehende Einfamilienhäuser (ca. 60 %) und Doppelhäuser (ca. 40 %). Reihenhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen werden als Wunsch nur von ca. 15 % - 20 % genannt.

Ca. 60 % sprechen sich dafür aus, in der Ortslage auch Ferienwohnungen auszuweisen, ca. 30 % sind dagegen.

Ca. 60 % befürworten nicht störendes Gewerbe im Innenbereich, lediglich ca. 30 % lehnen dies ab.

Insgesamt 6 Rückläufe sagen aus, dass sie sich eine weitere bauliche Entwicklung auf ihrem Grundstück vorstellen können.

5.3. Beteiligung der Grundstückseigentümer

Während und nach der Befragung sowie im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden Gespräche mit den Eigentümern der größeren Flächen (F) und der Flächen im historischen Dorfkern geführt, um deren Verfügbarkeit zu prüfen.

Die Eigentümer der Einzelbauflächen (E) wurden angeschrieben und diesbezüglich um Rückmeldung gebeten.

Die Ergebnisse sind in die Tabelle in Kapitel 4.6 eingearbeitet.

5.4. Durchführung einer Beteiligung von Behörden und TÖB

Die Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) erfolgt im November 2017.

Die Landwirtschaftskammer bestätigte mit Schreiben vom 17.11.2017 die Aussagen des Gutachtens in ihrem fachlichen Bereich.

Der Bereich „Technischer Umweltschutz“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein verwies mit Schreiben vom 20.11.2017 auf das Erfordernis von Schallgutachten bei der Verlagerung von Feuerwehr- und Bauhof in die Nähe von Wohngebieten.

Die Stadtwerke Kiel äußerten mit Schreiben vom 21.11.2017, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der Kreis Plön, Abt. Bauplanung, Denkmalschutz und Untere Naturschutzbehörde, setzte sich mit Schreiben vom 15.12.2017 detailliert mit den Gutachten auseinander. Die Anregungen und Bedenken wurden vom Gutachter abgewogen und das Gutachten entsprechend angepasst.

Die Abt. Landesplanung des Ministeriums für Inneres, Ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein verwies mit Schreiben von 21.12.2017 auf den Siedlungsentwicklungsrahmen gemäß der Begründung zum B-Plan 2.7. Dies wurde vom Gutachter in das Gutachten integriert.

5.5. Beteiligung der Nachbargemeinden

Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden Stein, Lutterbek, Barsbek und Wisch erfolgt ebenfalls im November 2017. Da keine Rückläufe oder Rückmeldungen erfolgten, ist davon auszugehen, dass keine Bedenken bestehen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Durch eine Überplanung und Bebauung der Flächen F1 Nördlicher Kurpark, F2 Parkplatz am Kurpark sowie F3 Koppel Stiller Winkel, F4 Drittenjahren und F8 Haubrook können kurzfristig bis 2025 ca. 35 Bauplätze geschaffen werden und der Stau der letzten 20 Jahre abgebaut werden. Die Beplanung sollte in der Reihenfolge F1 und F2, dann F4, F3 und F8 erfolgen. In einer zweiten Phase ab 2026 steht dann die Fläche F5 Zum See (3. BA) mit weiteren ca. 35 Bauplätzen zur Verfügung.

Das Potential an Einzelbauflächen und Umnutzungen ist in Wendtorf gering. Das liegt zum einem daran, dass die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern kaum Raum dafür lässt, zum anderen haben die wenigen landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern ihre Ausbau- und Umnutzungspotentiale bereits weitgehend genutzt.

Das Ausschöpfen des verbleibenden Siedlungsrahmens des Landesentwicklungsplans von 44 Einheiten bis 2025 kann somit im Wesentlichen durch die Innenentwicklung und unter Nutzung von städtebaulich integrierten Lagen erfolgen.

Lübeck, 19.01.2018

Prof. Dr. Joachim Heisel

Projekt Zentrum 99 GmbH

7. ANLAGEN

- Anlage 1: Bestandsplan M 1: 2500 vom 23.10.2017
- Anlage 2: Entwicklungsplan M 1:2500 vom 19.01.2018
- Anlage 3: Ergebnisse der Fragebogenaktion