BEGRÜNDUNG

ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

DER GEMEINDE WISCH, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET „GRABENKOPPEL, WESTLICH DES DACKELWEGES UND SÜDLICH DES DEICHWEGES“

- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 19.08.2019

Ausgearbeitet durch:

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

FRANKE’s
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 3

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren 4
   2.1. Rechtsgrundlagen 4
   2.2. Verfahren 4
   2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung 5

3. Angaben zur Lage und zum Bestand 6
   3.1. Lage des Plangebietes 6
   3.2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse des Plangebietes 7

4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen 9
   4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
   4.2. Flächennutzungsplan 10
   4.3. Landschaftsplan 11
   4.4. Bebauungsplanung 12
   4.5. Sonstige gemeindliche Planungen 13

5. Planung 13
   5.1. Ziele der Planung 13
   5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung 15
   5.3. Alternativenprüfung 15

6. Planinhalte und Festsetzungen 16
   6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 16
   6.2. Grünordnerische Festsetzungen 18
   6.3. Nachrichtliche Übernahmen 19
   6.4. Örtliche Bauvorschriften 19

7. Umweltplanung 20
   7.1. Eingriffsregelung 21
   7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung 21

8. Immissionsschutz 22

9. Erschliessung 22
   9.1. Verkehrserschließung 22
   9.2. Technische Infrastruktur 23

10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise 25

11. Kosten 26

12. Umweltbericht (Teil II der Begründung) 26

Anlagen:
- Umweltbericht (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: März 2019)
- Bestandskarte (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 22.03.2019)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Grabenkoppel“ ist im Jahr 1962 in Kraft getreten. Er wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt.

Das Wochenendhausgebiet mit seiner ausschließlich durch freistehende Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur hat in seiner Struktur und Gestaltung bis heute ein überwiegend einheitliches und erhaltenswertes Ortsbild entwickelt.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich jedoch teilweise Veränderungen sowohl in der Größenordnung der Bebauung als auch hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. In einigen Fällen wurden Bauvorhaben realisiert, die in Größe und Gestaltung Einfamilienhäusern ähneln und dem Charakter und der Nutzung des Wochenendhausgebietes zuwiderlaufen. Diese baulichen Veränderungen sind in einigen Fällen einhergegangen mit dem Einsickern von Dauerwohnnutzung und der gewerblichen Vermietung von Gebäuden als Ferienhäuser.

Beide Nutzungsarten -Dauerwohnen und Ferienwohnen- sind in festgesetzten Wochenendhausgebieten unzulässig, als städtebaulicher Missstand zu bewerten und können zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen. Zudem sind sowohl die Struktur als auch die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Gebietes für ein Wochenendhausgebiet dimensioniert, an das sowohl zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung als auch stärker noch heute andere Anforderungen gestellt werden, als an ein Gebiet, das dem Dauer- oder Ferienwohnen dient.

Losgelöst von dem Umstand, dass der Ursprungsplan möglicherweise bereits heute unwirksam ist, bestünde aufgrund weiter voranschreitender Veränderungen bzw. Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gefahr, dass der bestehende Bebauungsplan funktionslos wird und dementsprechend nicht mehr angewendet werden kann. Danach wären Bauvorhaben im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen, da entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Wochenendhäuser für sich allein genommen auch dann keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB Abs. 1 darstellen können, wenn sie in größerer Zahl anzutreffen sind.

Eine Erhaltung der Eigenart des Gebietes, wie es Zielsetzung der Gemeinde ist, wäre nach § 35 BauGB jedoch nicht mehr hinreichend gewährleistet und ein weiteres Einsickern von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu befürchten. Es besteht damit die Gefahr, dass sich Nutzungskonflikte verschärfen und es zu einer Überlastung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur kommt.

Um die Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig zu sichern und bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegenzutreten, ist die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 5 notwendig geworden. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist dementsprechend die Sicherung des Plangebietes als Wochenendhaugebiet.

Dabei sind der tatsächliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie die im Laufe der Zeit veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet zu berücksichtigen. Auf diese Gegebenheiten soll eingegangen werden, soweit dies als städtebaulich verträglich angesehen werden kann.

Im Vordergrund der Planung steht jedoch die Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet und dessen wesentlicher Funktion, dem der Erholung dienenden vorübergehenden Freizeitaufenthalt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden den o.g. Zielsetzungen entsprechend auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Bestandssituation entwickelt. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bewahrung der Siedlungs-, Bebauungs-, und Nutzungsstruktur sowie die charakteristischen Garten- und Grünzonen unter angemessener Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 der Gemeinde Wisch wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der zu erarbeitende Bebauungsplan wurde zunächst nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Wochenendhäuser für sich allein genommen auch dann keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB Abs. 1 darstellen können, wenn sie in größerer Zahl anzutreffen sind, und die Planung damit dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zugänglich ist, wurde das Aufstellungsverfahren auf ein Vollverfahren umgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten weitergehenden Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

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

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 deckt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 ab. Eine formale Aufhebung des ursprünglichen B-Planes Nr. 3 ist nicht vorgesehen, da dieser vermutlich bereits funktionslos geworden ist.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2015 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch gefasst.

Der B-Plan Nr. 3 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 wurde durch den Auslegungsbeschluss ersetzt.

Die frühzeige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.02.2016 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2017 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat in ihrer Sitzung am 02.04.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2019.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch am 26.06.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung erneut gefasst.

Die Auslegung des geänderten Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2019.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat die zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am … abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde ersatzlos gestrichen.
- Die festgesetzten Baufenster wurden -soweit sinnhaft möglich- bemaßt.
- Die Wendeanlagen am Ende der Stichwege wurden bemaßt.
- Der im Zufahrtsbereich festgesetzte Sammelplatz für Müllbehälter wird ersatzlos gestrichen.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Unter der neuen Textziffer 8.1 wurden die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck nachrichtlich übernommen.
- Die Festsetzung 9.4 zur Dachausbildung von Garagen und Carports wurde ergänzend aufgenommen.

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Wisch liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes, in unmittelbarer Nähe der Ostseeküste. Östlich und westlich schließen sich entlang der Küste weitere, der Erholung dienende Nutzungen wie Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete an. Die Entfernung zum Ortszentrum Wisch beträgt ca. 3 km Luftlinie.

Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Wisch (Luftbild: Bing Maps)

Das Plangebiet umfasst alle Flurstücke die beidseitig an die Straßen Schwalbenredder, Amselsteg und Storchensahl anschließen sowie das Flurstück 4/106. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Deichweg der auf den Flurstücken 4/158, 15/43 und 5/48 verläuft,
- im Osten durch die westliche Grenze des Dackelweges, Flurstück 5/55,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück 15/40,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück 17 und einen Campingplatz.

Nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Deich zur Ostsee. Der dahinter liegende Strand wird seit vielen Jahren als Badestrand von Einheimischen und Touristen genutzt.

Im Osten setzt sich die Wochenendhausbebauung weiter fort. Für dieses Gebiet gilt der B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Wisch.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich. Daran schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“ an.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Campingplatz Heidkoppel, der über ca. 700 Stellplätze verfügt.

Der Plangeltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligungsverfahren um die Verkehrsfläche des Dackelweges und den Verlauf des westlich gelegenen Grabens erweitert, um hier entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Die Fläche des Dackelweges wird aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10, der östlich angrenzt, herausgetrennt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 hat eine Größe von ca. 2,48 ha. Das Plangebiet ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhenlage 0,25 und 1,00 m über NN.

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3

3.2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Die verkehrlichen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes sind privat und befinden sich abgesehen von der Fläche des Dackelweges im Gemeinschaftseigentum der Anlieger.

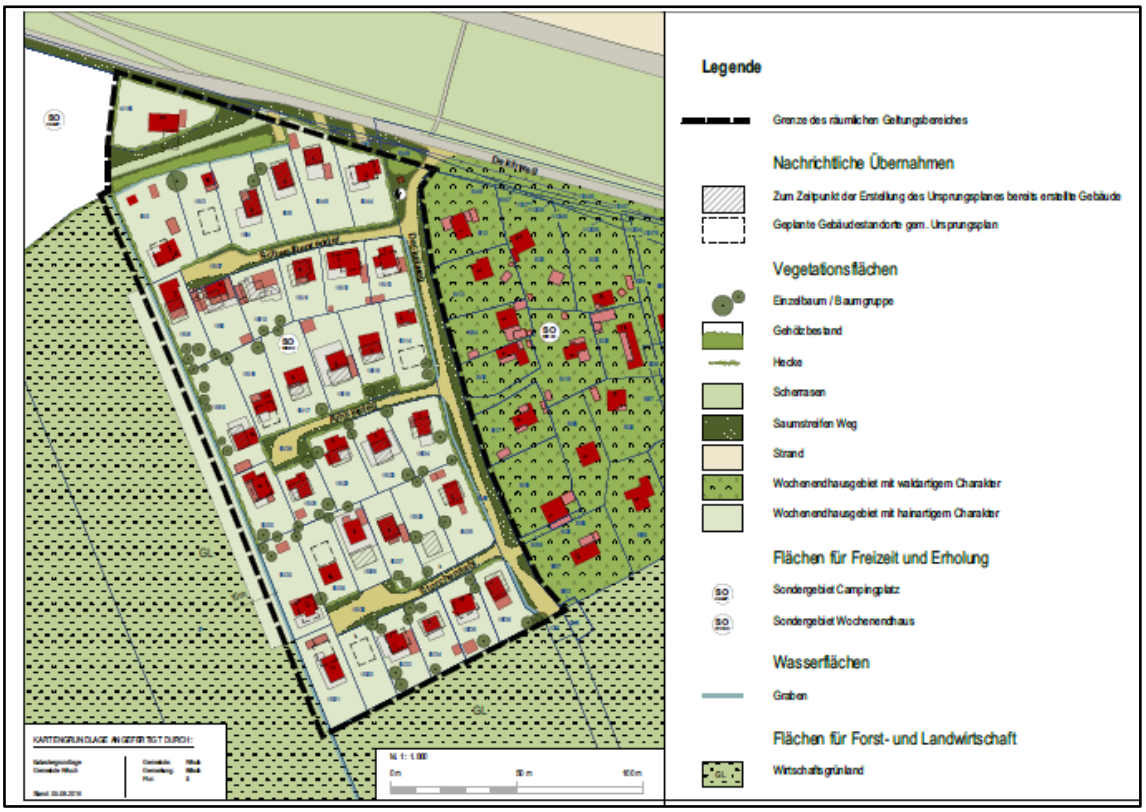
Eingangssituation in das Gebiet

Straßenansicht Schwalbenredder

Das Plangebiet ist eingebettet in umgebende Grün- und Freiraumstrukturen und weist auf Grund der relativ großen Grundstücke und der inneren Grün- und Freiflächen einen gut durchgrünten Charakter auf.

Das Erschließungsprinzip ist klar ausgebildet und weist mit den von Rasenstreifen begleiteten wassergebundenen Wegen sowie den Hecken, die die Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücksflächen hin abgrenzen, einen eigenständigen und ansprechenden Charakter auf. Die Verkehrsflächen sind der Erschließung eines Wochenendhausgebietes angemessen und ausreichend ausgebildet.

Innere Durchgrünung und landschaftliche Einbindung



Bestandsplan Grün- und Freiraumstruktur

Die bauliche Gestaltung ist noch weitgehend homogen und weist sowohl hinsichtlich der Fassaden- als auch der Dachgestaltung überwiegend ortstypische Materialien auf.

Die Grundstücke weisen Größen zwischen ca. 400 m² und 950 m² auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 550 m².

Auf Grund veränderter Nutzungsansprüche ist es in der Vergangenheit zu baulichen Entwicklungen durch Anbauten, Neubauten sowie auch der Umnutzungen ehemals als Nebenräume genutzter Gebäudeteile (z.B. Garagen) zu Wohnzwecken gekommen. Hierbei wurde die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene maximale Größe von 60 m² für die Grundfläche auf einer nicht unerheblichen Anzahl von Grundstücken überschritten.

Bauliche Gestaltung

Gestaltungskonzept zum Ursprungsplan

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist festzustellen, dass Gebäude innerhalb des Plangebietes sowohl als Dauerwohnungen genutzt als auch als Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten werden.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Wisch maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Wisch die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde befindet sich im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Kiel. Durch die Landesplanung wurde für die Gemeinde keine zentralörtliche Einstufung vorgenommen.

Wisch befindet sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben.

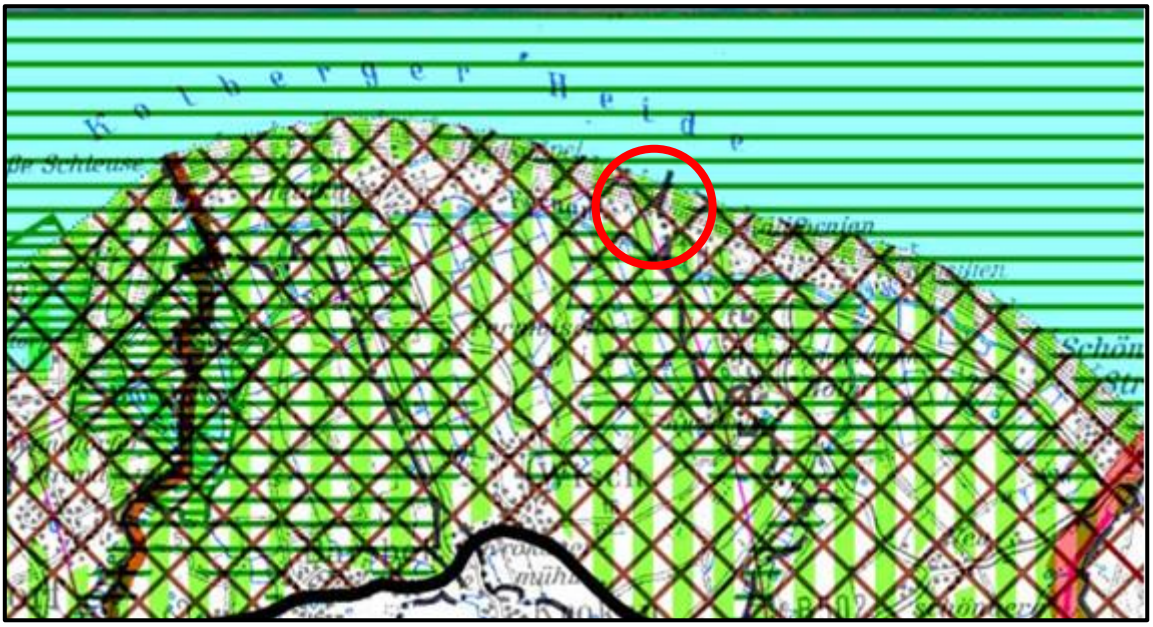
Zu Wochenendhausgebieten werden die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Gemäß Baunutzungsverordnung und LEP dienen Wochenendhäuser dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. Daraus folgt, dass eine Dauerwohnnutzung sowie eine Vermietung als Ferienhaus an einen wechselnden Personenkreis unzulässig sind.

Die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Dauerwohnnutzungen ist abhängig vom Vorhandensein städtebaulich tragfähiger Strukturen und integrierter Lagen. Die Doppelnutzung „Dauer- und Wochenendwohnen“ in Form von Sondergebieten ist nur bei gewachsenen - erkennbar verträglichen- Nutzungsstrukturen möglich.

Die Grundfläche (GR) von Wochenendhäusern soll 70 m² (LROP alt: 60 m²) und die zulässige Geschossfläche 80 m² nicht überschreiten. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Landesplanung.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraumes III (LRP III) konkretisieren die Aussagen des LEP. Mit der Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung soll die Gemeinde Wisch vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessern. Dabei sollen auch Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden. Die Ausweisung neuer und die Erweiterung bestehender Gebiete soll nicht erfolgen. Der Ausbau des bestehenden Angebotes ist als Grundsatz im Regionalplan formuliert. (REP III, Ziffer 4.2, G 7, S. 16f)



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan stellt nahezu die gesamte Fläche der Gemeinde als Teil eines regionalen Grünzuges sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Von diesen Darstellungen sind die Wochenendhausgebiete einschließlich des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung jedoch ausgenommen.

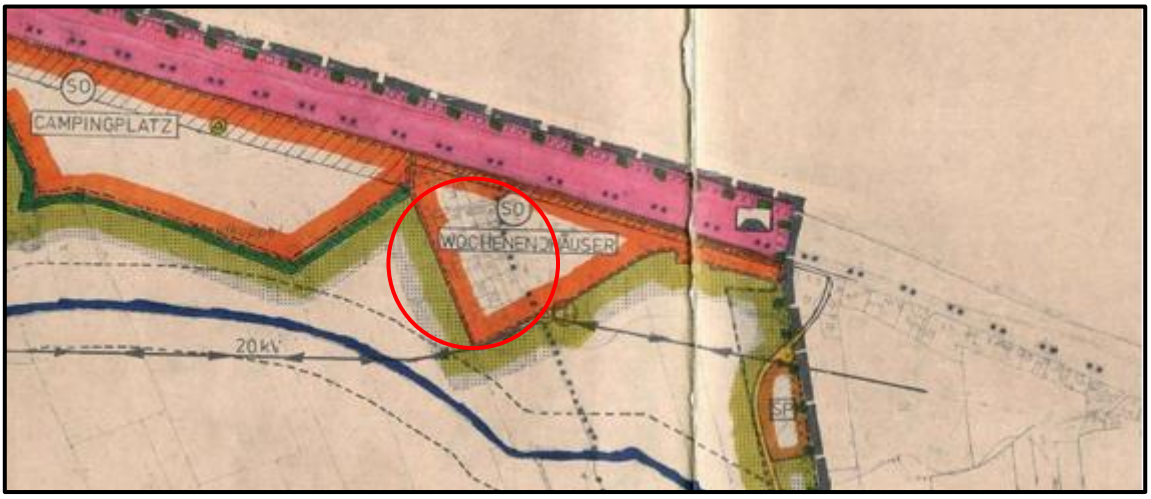
Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1985 wirksam wurde, stellt den Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser dar. Im Norden des Plangeltungsbereiches weist der F-Plan einen Deichschutzstreifen aus. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen sind (Hochwassergefährdeter Bereich).

Auch stellt der F-Plan den Plangeltungsbereich als Landschaftsschutzgebiet dar. Die dargestellte Abgrenzung entspricht jedoch nicht der Fläche des heutigen Landschaftsschutzgebietes. Die heutige Grenze befindet sich laut Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“ vom 30.03.1999 südlich des Plangeltungsbereiches.

Die im Osten angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet Wochenendhäuser, die im Nordwesten als Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Die im Norden anschließende Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deich“ dargestellt. Die im Süden und im Westen an den Plangeltungsbereich grenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

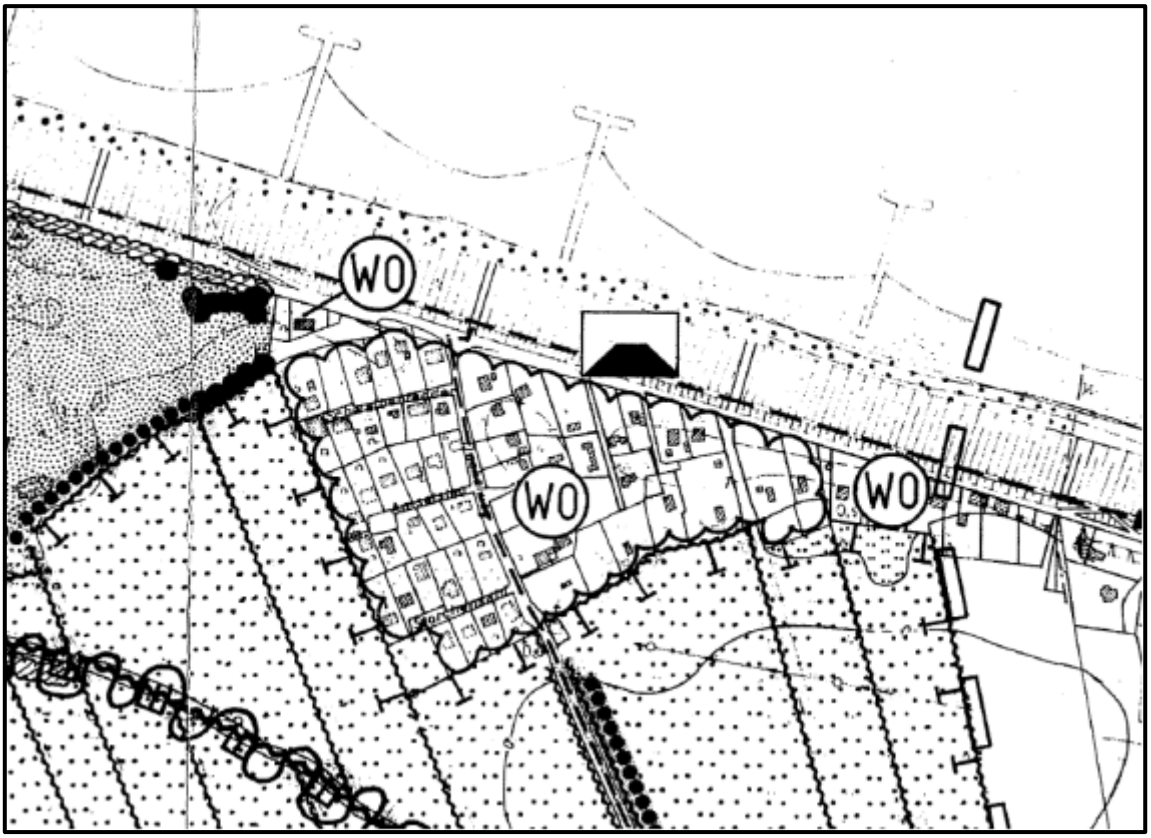


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch (1985)

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wisch (1998) stellt das Plangebiet als Wochenendhaussiedlung mit waldartigem Charakter dar. Diese Darstellung setzt sich nach Osten fort.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wisch (1998)

Die nordwestlich an das Plangebiet anschließende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt. Das westlich und südlich angrenzende Gebiet ist vollständig als Wirtschaftsgrünland, das als feucht und artenarm beschrieben wird, ausgewiesen. Diese Flächen sind gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und somit als potentielle Ausgleichsflächen dargestellt. Der östlich angrenzende Dackelweg ist als Wanderweg ausgewiesen.

Nach Norden angrenzend ist eine Fläche für den Deich mit einem Wanderweg dargestellt.

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

4.4. Bebauungsplanung

Der B-Plan Nr. 3 wurde im Jahr 1961 wirksam. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen mittlerweile jedoch stark vom Planinhalt ab, so dass der B-Plan Nr. 3 seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Damit ist der B-Plan Nr. 3 als funktionslos anzusehen.

Im ursprünglichen B-Plan Nr. 3 wurde das Plangebiet als Wochenendhausgebiet festgesetzt. In der Planzeichnung wurden Baufelder für bereits bestehende und geplante Gebäude festgelegt. Des Weiteren regelte er die verkehrliche Erschließung mit Stichstraßen und Wendeplätzen.

Weitere Festsetzungen wurden im B-Plan Nr. 3 nicht getroffen. Aus der Begründung lassen sich jedoch weitere Vorgaben erkennen. Diese sind zwar nicht als Festsetzungen anzusehen, sie spiegeln jedoch die Planungsintention wieder.

Die Begründung trifft folgende Aussagen:

- Grundfläche der Hauptgebäudekörper: 50 m², Überschreitung der Grundfläche nur für eine in das Gebäude einbezogene Garage
- Aufteilung des Plangebietes auf 35 Wochenendhausplätze
- eingeschossige Bebauung
- Fassadenmaterial: roter Backstein oder Holz
- Eindeckung: braune Ton-Hohlpfannen
- Dachneigung: 38 – 40°
- keine Anbauten erlaubt
- Einfriedung der Grundstücke durch Hecken

Des Weiteren sind Aussagen zur technischen Erschließung und zur Bepflanzung in der Begründung enthalten.

Die vorliegende Neufassung des B-Planes Nr. 3 deckt den gesamten Geltungsbereich des funktionslos gewordenen ursprünglichen B-Planes Nr. 3 ab.

Im Osten des Plangeltungsbereiches grenzt der B-Plan Nr. 10 an, der im Jahr 1992 als Satzung beschlossen wurde.

Im B-Plan Nr. 10 ist eine Grundfläche von maximal 60 m² je Grundstück festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt und die Bauweise ist als offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Darüber hinaus sind Baugrenzen festgesetzt, die die städtebauliche Entwicklung abschließend regeln.

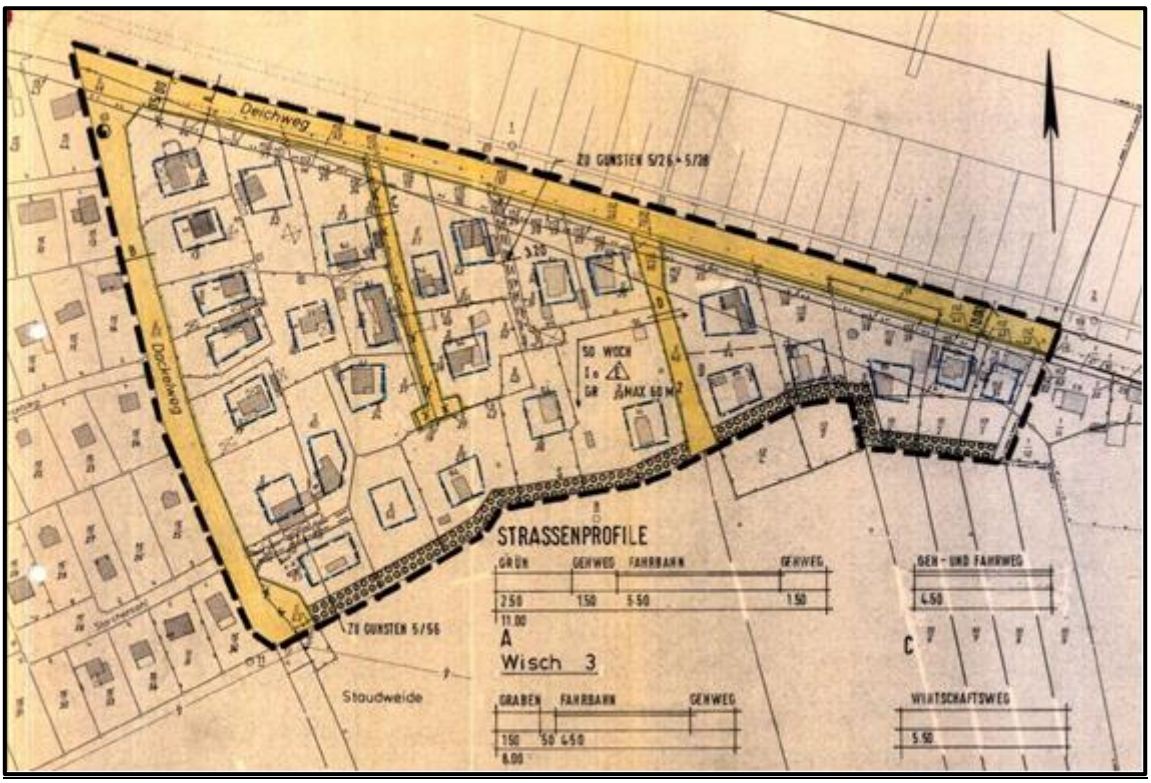
Im B-Plan Nr. 10 ist festgesetzt, dass Garagen nur als offene Carports ausgebildet werden dürfen. Mit angeschlossenem Geräteraum darf die Grundfläche 25 m² nicht überschreiten. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist im B-Plan Nr. 10 auf 7,00 m festgesetzt. Die Dächer dürfen nur als Satteldächer in einem Neigungswinkel von 30 bis 40 ° ausgeführt werden. Weiter ist festgesetzt, dass diese nur mit Faserzementplatten, Doppelpfalzpfannen oder S-Pfannen in der den Farben rot und rotbraun gedeckt sein dürfen. Ein Dachüberstand ist bis zu einer Breite von 0,30 m zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und müssen als Hecke oder Holzzaun erfolgen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind im B-Plan Nr. 10 bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Darüber hinaus bestehen angrenzend keine rechtskräftigen Bebauungspläne.



B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Wisch (1992)

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und der verbindlichen Bauleitplanung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Die Entwicklung, die sich innerhalb des Plangebietes insbesondere in der jüngeren Vergangenheit vollzogen hat, die Konflikte, die daraus entstehen können sowie daraus abgeleitet der Anlass und das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1 bereits beschrieben worden.

Dort wurde auch ausgeführt, dass die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 notwendig geworden ist, um die Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig zu sichern und bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist dementsprechend die Sicherung des Plangebietes als Wochenendhaugebiet.

Dabei sind der tatsächliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie die im Laufe der Zeit veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet zu berücksichtigen. Auf diese Gegebenheiten soll eingegangen werden, soweit dies als städtebaulich verträglich angesehen und die Gefahr ausgeschlossen werden kann, dass hierdurch eine Entwicklung hin zu Dauer- oder Ferienwohnnutzungen befördert wird.

Im Vordergrund der Planung steht jedoch die Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet und dessen wesentlicher Funktion, dem der Erholung dienenden vorübergehenden Freizeitaufenthalt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden den o.g. Zielsetzungen entsprechend auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Bestandssituation entwickelt.

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bewahrung der Siedlungs-, Bebauungs-, und Nutzungsstruktur sowie die charakteristischen Garten- und Grünzonen unter angemessener Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung des durch eine kleinteilige Bebauung mit großzügigen umgebenden Grün- und Gartenflächen geprägten Plangebietes als Wochenendhausgebiet und damit einhergehend
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der verbindliche Ausschluss von Dauer- und Ferienwohnnutzungen, die dazu beitragen können, den Bestand des Wochenendhausgebietes zu gefährden,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes sowie
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Die Gemeinde beabsichtigt, für die Wochenendhausgrundstücke im Plangebiet eine maximal zulässige, für eine Nutzung als Wochenendhaus angemessene Grundfläche festzusetzen. Bei der vorliegenden Planung liegt diese bei 60 m² und unterschreitet damit den von der Landesplanung vorgegebenen Rahmen. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche setzt sich das Gebiet auch in dieser Hinsicht deutlich von erforderlichen Gebäudegrundflächen für Dauer- oder Ferienwohnnutzungen ab.

Beide Nutzungsarten -Dauerwohnen und Ferienwohnen- sind in festgesetzten Wochenendhausgebieten unzulässig, als städtebaulicher Missstand zu bewerten und können zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen.

Neben der Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur (nicht ausreichende Straßenbreiten und Wendeflächen, erhöhte Anforderungen an Rettungswege), der Überlastung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) entstehen Probleme bzw. städtebauliche Missstände insbesondere durch die Intensivierung der Grundstücksnutzung (Flächenversiegelung für größere, zum Dauerwohnen geeignete Gebäude und für Stellplätze).

Bei einer Nutzungsmischung sind zudem regelmäßig Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wochenend-, Ferien-, Dauerwohnen) zu erwarten z.B. durch den unterschiedlichen Lebensrhythmus der Nutzer und die unterschiedliche Nutzungsintensität der Außenwohnbereiche. Zudem wird die Gemeinschaft bzw. der soziale Zusammenhalt innerhalb eines Wochenendhausgebietes durch die teilweise Nutzung als Ferienhausgebiet und die damit einhergehende Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis untergraben.

Mit der erfolgten Maßfestsetzung sowie mit den ergänzenden Regelungen zu zusätzlichen Flächenversiegelungen zugunsten von Terrassen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen soll auf der einen Seite der Charakter des Gebietes als Wochenendhausgebiet gewahrt werden und auf der anderen Seite in städtebaulich verträglichem Umfang den auch in Wochenendhausgebieten weiterentwickelten bzw. veränderten Nutzungsansprüchen Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche wie auch den zusätzlichen Nutzflächen können innerhalb eines Wochenendhausgebietes, das ja gerade nur für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, jedoch -auch seitens der Nutzer- nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie an ein Gebiet, das dem Dauerwohnen dienen soll.

Im Sinne der Bewahrung des Gebietes als Wochenendhausgebiet ist bei den Maßfestsetzungen ein einheitlicher, den örtlichen Verhältnissen entsprechender und angemessener Maßstab anzulegen. Insofern ist es nicht beabsichtigt, in der Vergangenheit erfolgte Abweichungen von den ursprünglichen und jetzigen Zielsetzungen der Planung, die unzulässiger Weise erfolgt sind, im Nachhinein zu legalisieren.

Vielmehr ist beabsichtigt, durch rechtssichere Festsetzungen und die Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planung, der Baugenehmigungsbehörde eine Handhabe für das bauaufsichtliche Einschreiten bei unzulässiger Weise erfolgten Bebauungen oder Nutzungsänderungen zu geben. Gebäude, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, genießen keinen Bestandsschutz, unabhängig davon ob sie den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder nicht. Wie mit solchen Bauten umgegangen wird, liegt in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön.

Sollten auf Grundlage der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (z.B. größere Gebäude auf großen Grundstücken) oder irrtümlicherweise abweichend von den Festlegungen

des Ursprungsplanes Genehmigungen für bauliche Veränderungen erfolgt sein, die über das jetzt festgesetzte Maß hinausgehen, genießen diese Veränderungen Bestandschutz. Bei erneuten Veränderungen sind dann die Festsetzungen des B-Planes einzuhalten, was der Zielsetzung entspricht, die von der Ursprungsplanung abweichende Bebauung oder größere Baukörper, die die Gefahr bergen, zu Dauerwohnzwecken genutzt zu werden, innerhalb des Plangebietes wieder auf das für ein Wochenendhausgebiet angemessene Maß zurückzuführen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nicht grundlegend verändert. Die vorliegende Planung hat den Erhalt der Eigenart des Gebietes zum Ziel und soll für die Zukunft zu einer verträglichen Entwicklung beitragen.

Mittel- bis langfristig wird die Planung die Nutzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet sichern und die durch eine vereinzelt zu umfangreiche bauliche Nutzung und teilweise Nutzung der Gebäude zu Dauer- und Ferienwohnzwecken bereits eingetretenen städtebaulichen Missstände beheben.

Hinsichtlich der für Wochenendhausgebiete vereinzelt untypisch großen Gebäudegrundflächen, die in der Vergangenheit genehmigt wurden, wird dieser Prozess einen längeren Zeitraum beanspruchen. Hinsichtlich ungenehmigter Hochbauten und insbesondere bei ungenehmigten Nutzungsänderungen zu Ferienhäusern oder Dauerwohnungen erhält die Baugenehmigungsbehörde durch die vorliegende Planung eine Handhabe für das bauaufsichtliche Einschreiten, so dass hier relativ schnell die gewollte Homogenität des Gebietes wiederhergestellt werden kann.

Hierbei kommt dann auch der Sachverhalt zum Tragen, dass es im Gegensatz zum Maß der Nutzung bei der Art der Nutzung auch auf Grundlage des bisherigen B-Planes sowie auf Grund der Nutzungsprägung des Gebietes und seiner näheren Umgebung nie die Option gab, eine Genehmigung für eine von der Nutzung als Wochenendhaus abweichenden Nutzung zu erhalten.

Die Durchsetzung der Festsetzungen insbesondere zur Art der Nutzung kann zu Spannungen innerhalb des Plangebietes und Konflikten mit Eigentümerinteressen führen.

Mit der Aufhebung einer unzulässigen Nutzung als Ferienhaus wird eine eingesickerte gewerbliche Nutzung zurückgedrängt, die für Eigentümer in einem gewissen Umfang auch eine wirtschaftliche Bedeutung haben kann, die in der örtlichen Lage aber als kompensierbar angesehen werden kann.

Die Untersagung einer Dauerwohnnutzung kann in Einzelfällen zu sozialen Härten führen insbesondere dann, wenn ältere Menschen eine Immobilie im Eigentum aufgegeben haben, um ihren Ruhestand innerhalb des Plangebietes zu verleben. Die Entscheidung, wie in solchen Fällen zu verfahren ist, obliegt der Bauaufsicht des Kreises Plön.

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

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall, da die Planung standortbezogen den baulichen Bestand regelt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden unterschiedliche Festsetzungsinhalte auf ihre Auswirkungen und ihre Notwendigkeit hin überprüft. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die nun vorliegenden inhaltlichen Festsetzungen spiegeln das Ergebnis dieser Prüfung der unterschiedlichen Planungsvarianten wider.

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Entwurf der Planzeichnung (Teil A) mit den erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) zu weiteren Regelungsinhalten vor. Die Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der Neufassung des B-Planes Nr. 3 orientieren sich am Bestand, an den Festsetzungen umliegender Wochenendhausgebiete sowie an den örtlich vorgefundenen Rahmenbedingungen.

Das Gebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend und entsprechend seiner beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Wochenendhäuser- dient zu Zwecken der Erholung in Wochenendhäusern für den vorübergehenden Freizeitaufenthalt. Es sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Wochenendhaus zulässig. Unzulässig sind Um- und Ausbauten von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken, eine touristischen Vermietung von Räumen (Ferienwohnungen, Fremdenzimmer) oder Gebäuden (Ferienhäuser), die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume sowie das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dienen insgesamt der nachhaltigen Sicherung der Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet. Um zu verdeutlichen, dass durch die vorliegende Planung bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegengetreten werden soll, wird neben der Bestimmung der zulässigen Nutzungen auch Regelungen zu den innerhalb des Plangebietes unzulässigen Nutzungen aufgenommen.

Die zur Art der Nutzung aufgenommene Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit dient in erster Linie der Begrenzung der durch weitere Einheiten erforderlich werdenden Nebenanlagen und Stellplatzflächen und damit letztlich der Begrenzung der Flächenversiegelung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Lage der Baufelder orientiert sich am Bestand und sichert diesen. Sie sollen aber auch dafür Sorge tragen, dass bei künftigen baulichen Veränderungen die bestehenden Baufluchten erhalten bleiben und die durchgrünten Innenbereiche sowie die ausgeprägten Vorgartenzonen von Bebauung freigehalten werden. Die überbaubaren Flächen wurden als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, da hierüber auch die Zulässigkeit der Standorte von Nebenanlagen und Stellplätzen definiert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes gesteuert. Die Vorgaben der Landesplanung unterschreitend, wird die maximal überbaubare Grundfläche auf 60 m² festgesetzt. Diese Festsetzung erhöht die bisherige, über eine Grundflächenzahl gesteuerte Ausnutzbarkeit moderat. Die jetzt vorgesehene Vorgabe wird zwar bereits durch einige Baukörper innerhalb des Plangebietes überschritten, eine weitergehende Erhöhung der Nutzung ist jedoch nicht beabsichtigt. Die angesprochenen Gebäude haben -soweit hierfür eine Baugenehmigung vorliegt- Bestandsschutz.

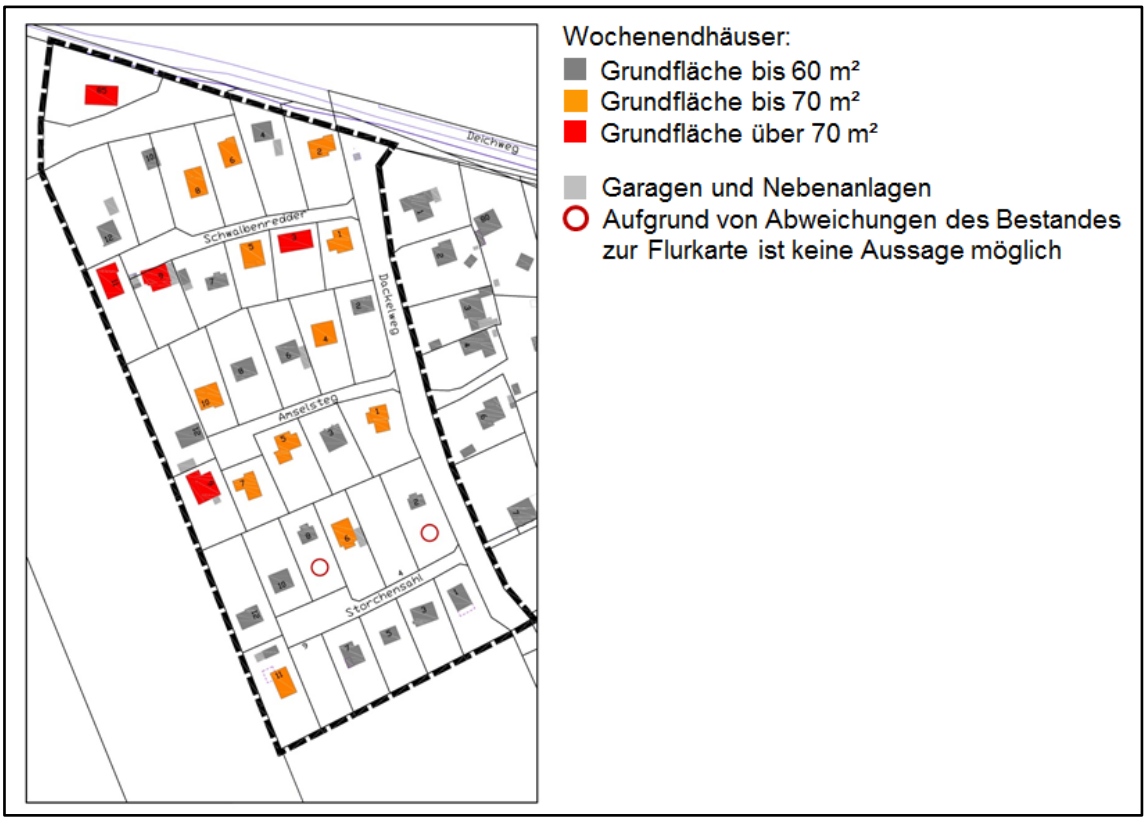
Klarstellend ist festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück gilt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Sie ist nicht erforderlich, da mit der Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung und den Regelungen zur Ausbildung der Dächer / Dachneigungen zu zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt ist. Der sich hieraus ergebende Umfang der Nutzung der Dachgeschosse ist planerisch gewollt.

Um veränderten Nutzungsansprüchen in angemessenem und städtebaulich verträglichem Umfang nachzukommen, werden weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Terrassen in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächen von an das Gebäude unmittelbar angrenzenden (unselbständigen), nicht überdeckten Terrassen, die der festgesetzten Hauptgrundfläche von 60,0 m² zuzurechnen sind, bleiben gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei der Berechnung der festgesetzten Grundfläche

unberücksichtigt, werden aber gleichzeitig in ihrer maximalen Größe beschränkt. Demnach darf die festgesetzte Grundfläche ausschließlich durch an das Gebäude unmittelbar angrenzende (unselbständige) nicht überdeckte Terrassen um maximal 15,0 m² erhöht werden.



Bestandsaufnahme der bebauten Grundflächen

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO je Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 20,0 m² für eine Garage oder einen überdachten Stellplatz (Carport), 12,5 m² für einen offenen Stellplatz, 7,5 m² für eine Nebenanlage im Sinne des § 63 Abs. 1 Buchstabe a) Landesbauordnung (LBO) (z.B. Gartenhütte) und 60,0 m² für Nebenanlagen als Zufahrten, Zuwegungen und Wegeflächen nicht überschreiten. Die Grundfläche von Garagen darf auf maximal 25,0 m² erhöht werden, wenn eine Nebenanlage als Abstellraum in unmittelbarer baulicher Verbindung mit der Garage oder dem überdachten Stellplatz errichtet wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der zulässige Versiegelungsgrad abschließend definiert. Er beträgt insgesamt maximal 75,0 m² für das Hauptgebäude mit Terrasse und 105,0 m² für Stellplätze und Nebenanlagen. Damit erreicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße im Plangebiet von ca. 550 m² einen Wert von ca. 0,14 und liegt damit deutlich unter dem Maximalwert von 0,2 für die GRZ gemäß BauNVO. Der Gesamtwert der Versiegelung von zusammen 180,0 m² erreicht eine GRZ von knapp 0,33.

Für das gesamte Plangebiet wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse orientiert am Bestand und der angestrebten Nutzung als Wochenendhausgebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung, wird der vorhandenen Bebauung entsprechend die Gebäudehöhe für das gesamte Gebiet mit maximal 7,0 m und die Traufhöhe mit max. 3,50 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf als Bezugshöhe für die vorgenannten Höhenfestsetzungen eine Höhe von 0,50 m über der zugeordneten Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, nicht überschreiten. Maßgebend im Sinne der Zuordnung ist die Oberkante der Mittelachse der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,75 m überschreiten.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Charakters wird als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Zur weitergehenden Steuerung der Dichte und der Ausnutzung innerhalb des Plangebietes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² definiert. Diese orientiert sich am kleinsten Grundstück innerhalb des Plangebietes und sorgt dafür, dass selbst bei Ankauf von drei nebeneinanderliegenden Grundstücken -auch auf Grund der Grundstückszuschnitte- keine vier neuen Grundstücke entstehen können.

Zugunsten der Freihaltung der ausgeprägten Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Gartenflächen wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig sind.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in unmittelbarer baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön darauf hingewiesen, dass dadurch die Gefahr besteht, dass damit eine schleichende unzulässige Erweiterung des Wochenendhauses verbunden sein kann.

Die Gemeinde ist sich dieses Sachverhaltes bewusst. Auflösen ließe sich dieses Risiko nur mit einer gegenteiligen Festsetzung (Garage/Carport dürfen grundsätzlich nicht unmittelbar an das Wochenendhaus angebaut werden). Die getroffene Regelung bildet jedoch den überwiegenden Bestand im Gebiet ab, sie wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Ein Verbot dieser regelmäßig im Gebiet bestehenden Bebauung erscheint der Gemeinde nicht zielführend, möchte sie doch den Charakter des Bestandes schützen. Des Weiteren ist durch die geringe Breite der Grundstücke die Errichtung von Garagen mit Abstand zum Hauptgebäude in vielen Fällen sinnvoll gar nicht möglich. Die Festsetzung erfolgt zudem auch vor dem Hintergrund, die baulichen Nutzungen auf den Grundstücken aus gestalterischen Gründen zu konzentrieren.

Ursprünglich war in älteren Wochenendhausgebieten vielfach auf den Grundstücken jeweils maximal nur ein Stellplatz zulässig. Der Ursprungsplan für das vorliegende Gebiet hat in dieser Hinsicht allerdings keine Vorgaben getroffen. Aus heutiger Sicht muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass viele Familien inzwischen zwei Fahrzeuge haben und ggf. getrennt anreisen.

Um die Anzahl der Stellplätze insgesamt auf ein für Wochenendhausgebiete angemessenes Maß zu begrenzen, dem o.g. Sachverhalt aber auch Rechnung zu tragen, werden maximal zwei Stellplätze je Grundstück zugelassen. Der zweite Stellplatz ist als offener Stellplatz anzulegen und darf sich auch außerhalb der überbaubaren Fläche befinden.

Mit dieser Festsetzung wird zudem erreicht, dass die privaten Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr entlastet werden.

Zugunsten der Unterbringung der heute doch höheren Anzahl an Garten- und insbesondere Freizeitgeräten, wird neben der Möglichkeit, einen Abstellraum in Verbindung mit einer Garage oder Carport zu errichten, eine weitere freistehende Nebenanlage als Gartenhütte zugelassen. Diese darf eine maximale Einzelgröße entsprechend Textziffer 1.4. c) (7,5 m²) und eine maximale Höhe von 2,75 m über dem gewachsenen Boden am Aufstellort nicht überschreiten.

Zum Erhalt der vorhandenen Topografie sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf eine Höhe von maximal 0,50 m bezogen auf den gewachsenen Boden und ausschließlich auf das Baufeld begrenzt werden. Hiermit und mit der Möglichkeit, das Gebäude um maximal 0,50 m über das Straßenniveau anzuheben, kann bei einer Neubebauung ein verbesserter Schutz bei Starkregenereignissen geschaffen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Geländemodellierungen außerhalb des festgesetzten Baufeldes lediglich im Bereich der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Grabenfläche“ und „Mulde / Versickerungsfläche“, wenn sie der Zwischenspeicherung, Versickerung, Verdunstung oder Ableitung von Oberflächenwasser dienen.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen erfolgen zu den prägenden Grundstückseinfriedungen zu den privaten Erschließungsflächen, der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, der Ausgestaltung der festgesetzten Mulden, der Gestaltung nicht durch Nebenanlagen genutzten Freiflächen der Grundstücke, zum Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaumes und zur Erhaltung der prägenden Gestaltung der Verkehrsflächen.

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

Grundstückseinfriedungen entlang der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen sind als Laubgehölz-Hecken oder Natursteinwälle (Friesenwall) mit heckenartiger Bepflanzung auszubilden. Dies entspricht der örtlich prägenden Gestaltung der Einfriedungen, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Hecken oder bepflanzten Friesenwälle dürfen dabei eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten, um die dahinterliegenden Grundstücksflächen weiterhin erlebbar zu erhalten. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Gehölzbestände bestehend aus lockeren Strauch- oder Baumgruppen aus dem Bestand zu entwickeln oder anzupflanzen. Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dabei in dem für den Wasserabfluss erforderlichen Maß von Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten Baufelder dürfen die Anpflanzungen für die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen unterbrochen werden.

Die erfolgte Festsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der inneren Durchgrünung der Grundstücke.

Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Mulde / Versickerungsfläche“ sind als profilierte Vegetationsflächen mit durchgängigem Wasserabfluss zu erhalten oder anzulegen. Damit ist ergänzend klargestellt, dass die wesentliche Funktion dieser Flächen für die Ableitung des Oberflächenwassers Vorrang hat.

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen sind als wassergebundene Flächen mit einem Wiesen- / Rasenrandstreifen zu erhalten. Die Ausbildung der privaten Verkehrsflächen ist prägend für das Plangebiet und wird im Zuge der vorliegenden Planung verbindlich gesichert.

Ausnahmen hiervon sind zulässig zur Herstellung ausreichend dimensionierter Wendeanlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der Leuchtturm Heidkate befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung (nordwestlich) des Plangebietes. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der charakteristischen baulichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an einer ortstypischen Gestaltung bzw. den im Plangebiet vorzufindenden Gestaltungsvarianten. Die Festsetzungen sind hinsichtlich der Fassaden etwas weiter gefasst, um auch modernen Bauformen und Materialien Raum zu geben.

Im gesamten Plangebiet ist dementsprechend die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in einer, in einem hellen Farbton überstrichenen, glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss, oder mit naturbelassenen oder farblos lasierten sowie ziegelrot

überstrichenen Holzverkleidungen aus flachen Brettern oder Leisten. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 25 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

Die Gestaltung der Fassaden von Garagen hat in Material und Farbe der Gestaltung des zugeordneten Hauptgebäudes zu entsprechen oder muss mit naturbelassenen oder farblos lasierten Holzverkleidungen aus flachen Brettern oder Leisten erfolgen.

Letzteres kann auch als Fassadengestaltung bei Garagen Verwendung finden. Im Übrigen sind bei der Gestaltung insbesondere von Garagen die Gestaltungsmerkmale der Fassade des Hauptgebäudes aufzunehmen.

Den bereits genannten Zielsetzungen folgend sind als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit auszubilden. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszubilden. Eine Eindeckung als Gründach ist zulässig.

Hinsichtlich der Dachform entspricht dieses der weit überwiegenden Gestaltung von Garagen innerhalb des Plangebietes und verhindert, dass Garagen in das vom Hauptdach überdeckte Hauptgebäude integriert werden und die damit verbundenen rechtlichen Unklarheiten.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 35 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 2,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Für Dachgauben und Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden. Je Dachseite sind maximal zwei Dachgauben zulässig.

Die in früheren Bebauungsplänen für Wochenendhausgebiete getroffene Festsetzung, die Dachgauben auf eine Breite von 1,0 m und maximal eine Dachgaube je Dachseite begrenzen, sind nicht mehr zeitgemäß.

Dacheinschnitte sind unzulässig, da sie eine nicht gewollte Unruhe in die Dachlandschaft bringen würden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Im gesamten Plangebiet sind die Verkehrsflächen (Wege, Abstellflächen) der privaten Baugrundstücke, die offenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Gestaltung ist zulässig als Rasenfläche mit Fahrstreifen, als Grandfläche, mit Rasengitterbauelementen oder -ausschließlich für an das Gebäude unmittelbar angrenzende (unselbständige) Terrassen- mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil. Die erfolgte Festsetzung wird zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß getroffen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

7. UMWELTPLANUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im August 2017 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

7.1. Eingriffsregelung

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 2.250 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 990 m² möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Herangezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund des geltenden Bebauungsplanes versiegelt sein dürfte. Existierende Überschreitungen der zulässigen Werte wurden nicht in die Vorbelastung eingerechnet und werden im Zuge dieses Verfahrens kompensiert.

Der Ermittlung des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend dem o.g. Erlass eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens **1.425 m²** aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Der Ausgleich soll extern erfolgen. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich auf dem Flurstück 79 (Flur 3, Gemarkung Wisch), Gemeinde Wisch.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 1.425 m² Größe folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die externe Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen.

Mittelfristig kann die Fläche bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

Über eine Geländeprofilierung wird ein flaches Stillgewässer (Amphibien-Laichgewässer) angelegt. Die Gewässertiefe soll 20 bis 40 cm betragen. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Die Einbringung von Fremdboden ist unzulässig. Die Vegetationsbesiedelung des Gewässers und der Uferbereiche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Umweltbericht werden zum Schutzgut Tiere u.a. die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Eine Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen vermeidbar, indem mögliche Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen.

Bei der potentiellen Beseitigung von Altbäumen hat im Einzelfall eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erfolgen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baumbeseitigung zwingend erforderlich.

Veränderungen an Gebäuden sowie Abriss und Neubau von Gebäuden sind in Baugebieten grundsätzlich möglich und nicht vorhabenbedingt. Die artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten ist im Einzelfall zu gegebenem Zeitpunkt zu betrachten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine Abrissvorhaben bekannt und für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Limitierung der Flächeninanspruchnahme und -befestigungen sowie die Beibehaltung der Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen soll dem Erhalt und der Entwicklung von Lebensräumen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Weitergehende Aussagen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Im Rahmen der Planung ggf. zu lösende Immissionskonflikte ergeben sich auf Grund der angestrebten Nutzungsstruktur als Wochenendhausgebiet innerhalb des Plangebietes sowie der an das Gebiet angrenzenden Nutzungen nicht.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrserschließung

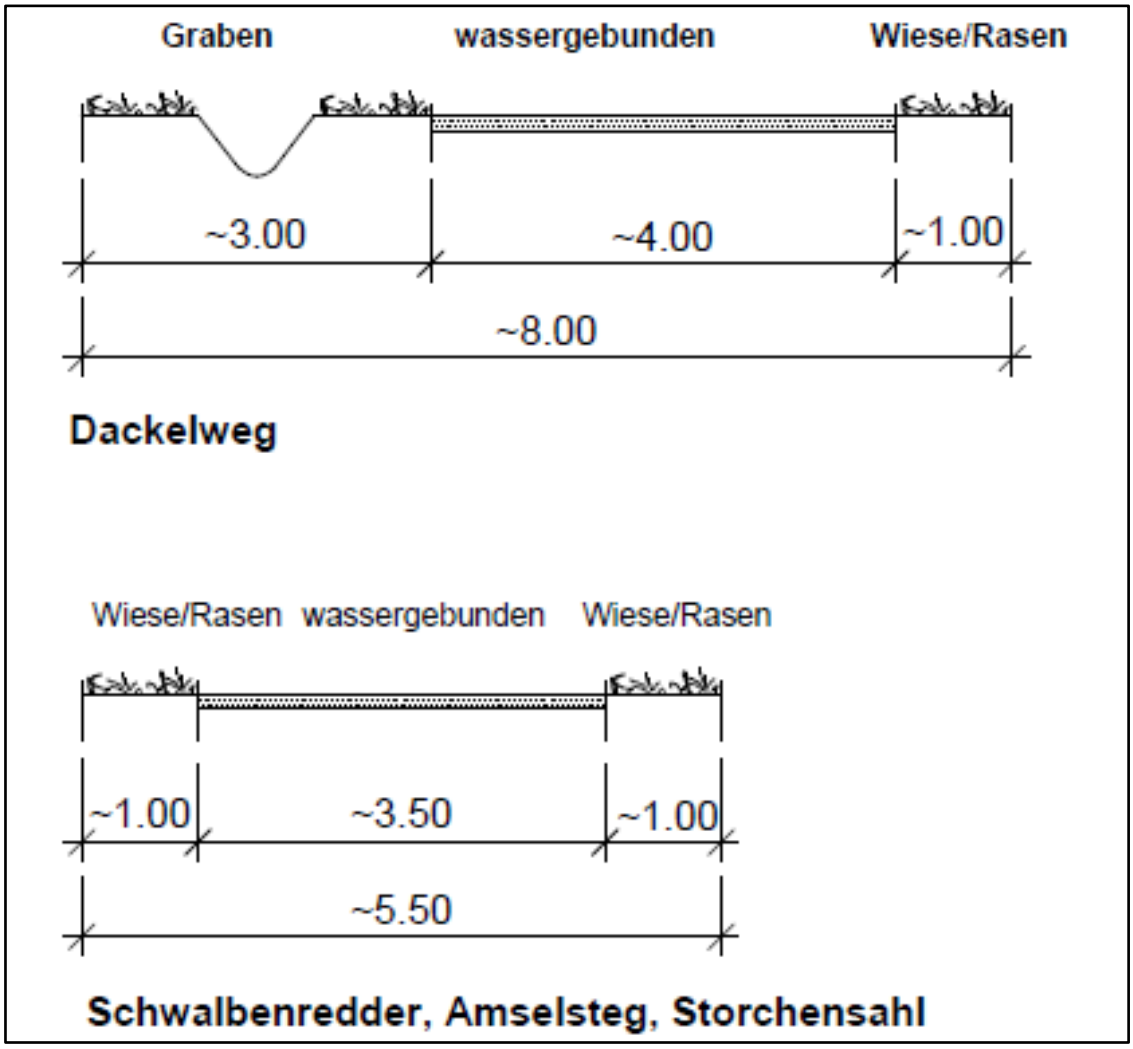
Die äußere öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über den Deichweg.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private, ausschließlich wassergebunden ausgebildete Wege. Unmittelbar von der öffentlichen Erschließung abzweigend erschließt der Dackelweg das Plangebiet entlang seiner östlichen Grenze. Nach Westen abzweigend erschließen von Nord nach Süd der Schwalbenredder, der Amselsteg und der Storchensahl als Stichstraßen drei voneinander getrennte Quartiere.

Im weiteren Verlauf des Dackelweges schließt nach Süden ein Fußweg an das örtliche Fußwegenetz an.

Die befestigten Fahrbahnflächen sind für die zu erwartenden Begegnungsverkehre ausreichend breit ausgebildet. Charakteristisch für das Gebiet sind die die Fahrbahn beidseitig einfassenden Grün- bzw. Rasenstreifen sowie der Grabenverlauf auf der westlichen Seite des Dackelweges.

Die Verkehrsflächen sind ihrer Nutzung entsprechend als private Verkehrsflächen festgesetzt.



Straßenprofile innerhalb des Plangebietes

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Kanäle und Leitungen sind im Plangebiet vorhanden und bedürfen keiner weiteren Ergänzung. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes befinden sich annähernd vollständig innerhalb der privaten Erschließungsflächen. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung vom angrenzenden Campingplatz kommen nach Osten auf einer privaten Grundstücksfläche an den Wendeplatz des Schwalbenredders. Der Leitungsverlauf wird hier mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Da für die übrigen Leitungsverläufe auf Grund der getroffenen Festsetzung als private Verkehrsfläche keine anderen, den Bestand oder die Unterhaltung der Leitungen gefährdende Nutzungen zulässig sind, wird die Festsetzung von Leitungsrechten hier nicht erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über das innerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegte Schmutzwassernetz in das gemeindliche Kanalnetz -hier eine Pumpstation südlich des Plangebietes- eingeleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung kann damit als gesichert angesehen werden.

Im Zuge der Planung und Bebauung des Wochenendhausgebietes wurden Gräben in den Randbereichen des Plangebietes sowie Mulden bzw. Flächen für die Ableitung des Regenwassers innerhalb der privaten Flächen angelegt, die nach wie vor vorhanden sind. Seit der erfolgten Bebauung hat es bezüglich der Regenwasserableitung auch keinerlei Probleme gegeben.

Um dies auch für die Zukunft sicherzustellen, werden die Grabenverläufe und Muldenflächen in der Planzeichnung mit einer Breite von 3,0 m bzw. 3,0 m je Grundstücksseite bei Mulden -insgesamt also 6,0 m Breite- als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die entsprechend zu erhalten bzw. wiederherzustellen und von jeglicher anderer Nutzung freizuhalten sind. Zudem erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde, um ihr die Möglichkeit zu eröffnen, einzugreifen sofern es zu Problemen in der Regenwasserableitung kommen sollte.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde möglich, sich für eine Unterhaltung Zugang zu verschaffen. Dieses kann insbesondere dort der Fall sein, wo die Entwässerungsanlagen nicht hinreichend gepflegt werden oder durch Nebenanlagen überbaut wurden, und auch den Rückbau der letztgenannten Anlagen umfassen.

Das Oberflächenwasser wird über das beschriebene Grabensystem in die südlich verlaufende Fernau eingeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist somit gesichert.

Da eine Erhöhung der Versiegelung durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht wird, ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu erwarten. Langfristig wird es durch die Umsetzung der Planung bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen eher zu einer Entsiegelung der Flächen kommen.

Insofern wird es durch die vorliegende Planung zu keinen Veränderungen der derzeitigen Situation bzw. einer Erhöhung der Ableitungsmengen kommen.

Die Gemeinde lässt derzeit für das gesamte Gebiet der Heidkate ein Abwasserbeseitigungskonzept erarbeiten, das nach Fertigstellung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises eingereicht werden wird. Im Zuge diese Konzepterarbeitung werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise der Wasserbehörde soweit erforderlich beachtet. Von dem im Rahmen der Stellungnahme angesprochenen Hochwasser im Jahre 2002 war das Gebiet nicht betroffen.

Weitergehende Maßnahmen oder Ermittlungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden daher nicht als erforderlich erachtet.

Verbandsgewässer sind durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass geplante Wasserversorgungsanlagen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern sind.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wird von der Fachbehörde darauf hingewiesen, dass zur Durchführung wirksamer Rettungs- und Löscharbeiten die privaten Erschließungswege nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007-" befestigt werden müssen. Am Ende jedes privaten Erschließungsweges ist eine Wendeanlage in der Größenordnung für zweiachsige Müllfahrzeuge vorzusehen, die dann so groß geplant werden sollten, dass sie gleichzeitig als Feuerwehrbewegungsfläche nach der oben bezeichneten Richtlinie dient.

Eine Wendeanlage in der Größenordnung für zweiachsige Müllfahrzeuge ist in dem Gebiet nicht umsetzbar und für die Einhaltung der Richtlinien nicht erforderlich.

Grundsätzlich besteht in jedem, vom Dackelweg abzweigenden Stichweg am Ende des jeweiligen Weges die Möglichkeit zu wenden. Die Flächen sind auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Da in der Vergangenheit das Gebiet auch durch die dreiachsigen Fahrzeuge der Abfallentsorgung angefahren wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Wege eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.

Zur Versorgung mit Löschwasser wird darauf hingewiesen, dass für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von zwei Stunden (96 m3) zur Verfügung stehen muss. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt. Ein Hydranten befindet sich im Zufahrtsbereich zum Plangebiet im Deichweg nördlich des Plangebietes.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau weist darauf hin, dass er keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge übernimmt, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die wie es die vorhandenen Anlagen im Planbereich zulassen.

Die freiwillige Feuerwehr Wisch hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen die Planung hat. Zur Behördenbeteiligung wurde mitgeteilt, dass die Hydranten sich im ungünstigsten Fall ca. 300 m entfernt befinden. Wünschenswert ist hier eine bessere Wasserversorgung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass das nächste zu beschaffende Löschfahrzeug mindesten 1.200 Liter Löschwasser mitführt.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön empfiehlt für den Nachweis der Löschwasserversorgung die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V..

Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m wobei der erste Hydrant nicht mehr als 150m vom Brandobjekt entfernt sein darf. Offene Wasserstellen sind nur zulässig wenn die Voraussetzungen zur Entnahme von Löschwasser gegeben sind wie z.B. frostfreie Entnahmestelle, Wassertiefe usw..

Die Müllentsorgung erfolgt für die „grüne Tonne“ und den „gelben Sack“ durch ein privates Unternehmen. Der Restabfall und die Biotonne werden durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön (AWKP) entsorgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Entsorgungsträger zunächst darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit aller Straßen im Plangebiet problematisch ist und die Gegebenheiten nicht die Mindeststandards der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften erfüllen.

Das Amt für Abfallwirtschaft hat aus diesem Grund vorgeschlagen, einen zentralen Müllsammelplatz an der Einfahrt zum Ferienhausgebiet zu schaffen, und dort Sammelbehälter für alle Anlieger aufzustellen.

Während des Aufstellungsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem Amt Probstei eine Reihe von Maßnahmen, um die Befahrbarkeit des Gebietes mit den Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen (Baum fällen, Verrohrung, Heckenschnitt). Da die Befahrbarkeit des Gebietes damit sichergestellt ist, konnte auf die bislang vorgesehene Festsetzung eines Müllsammelplatzes verzichtet werden.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geländehöhe von unter 3,50 über NHN und damit potentiell in einem von Hochwasser gefährdeten Bereich, wird jedoch durch den vorgelagerten Landesschutzdeich Probstei vor Hochwasser geschützt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es bestehen Bauverbote gern. § 80 Landeswassergesetz (LWG). Der Abstand zum Landesschutzdeich liegt teilweise weit unter 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung. Entsprechend eines Erlasses vom 26.08.1980 kann die Bauverbotszone hinter dem Landesschutzdeich Probstei für den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 auf 15 m reduziert werden. Dies wurde weitestgehend eingehalten. Das Gebäude Deichweg 85 liegt jedoch in der Bauverbotszone (siehe Anlage 1). Die nördliche Verschiebung der Baugrenzen ist nicht gestattet. Es ist nur die Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung der Bauverbotszone zulässig.“

Letztgenanntes wurde bei der Fortentwicklung der Planung beachtet.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Wisch entstehen Kosten für die Aufstellung der vorliegenden Neufassung des B-Planes Nr. 3 sowie für begleitende Fachplanungen.

12. UMWELTBERICHT (TEIL II DER BEGRÜNDUNG)

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Wisch, den . . . . . .

. . . . . .
- Die Bürgermeisterin -