



**BERGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7
FÜR DAS GEBIET „ERWEITERUNG GRÜNER RING, WESTLICH DES
KURPARKS, ÖSTLICH DER STRASSE GRÜNER KAMP UND NÖRDLICH
DER TENNISPLÄTZE“**

GEMEINDE WENDTORF IM KREIS PLÖN

Stand der Planzeichnung: 03.06.2019

Projekt Zentrum 99 GmbH – Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS	5
1.1	Lage des Plangebietes	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Ausgangslage	5
1.4	Zweck der Planung und Erfordernis	6
1.5	Ziele der Planung	6
2	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	6
2.1.1	Anforderungen des LEP	6
2.1.2	Siedlungsrahmen	7
2.2	Regionalplan III	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Bebauungsplan Nr. 7	8
2.5	Regelwerke	9
3	PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	10
3.1	Städtebauliches Konzept	10
3.2	Arten der Nutzung	10
3.2.1	Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.1	Flächennutzung	10
3.3.2	Stellung der baulichen Anlagen - Höhen	10
3.4	Bauweise	10
3.4.1	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10

3.4.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.4.3	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.5	Baugestaltung	11
3.5.1	Dächer	11
3.5.2	Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen	11
3.5.3	Außenbeleuchtung und Werbeanlagen	12
3.5.4	Stellplätze	12
4	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	12
4.1	Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen	12
4.1.1	Abwasser und Oberflächenwasser	12
4.1.2	Wasserversorgung	13
4.1.3	Stromversorgung	13
4.1.4	Gasversorgung	13
4.1.5	Abfallentsorgung	13
4.1.6	Telekommunikation	13
4.2	Verkehr	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3	Verkehr	13
4.3.1	Straßen und Wege	13
4.3.2	Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr	13
4.3.3	Ruhender Verkehr	14
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
5.1	Wohnungsbau	14
5.2	Umsetzung der Planung	14
5.3	Bodenordnende Maßnahmen	14
5.4	Kosten und Finanzierung	14
6	IMMISSIONSSCHUTZ	15
6.1	Immissionen	15

7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	15
7.1	Altlasten und Kampfmittel	15
7.2	Bodendenkmäler	15
8	UMWELTBERICHT	16

1 Planungserfordernis

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Hauptortes der Gemeinde Wendtorf. Im Norden und Westen grenzt es an ein Wohngebiet. Im Osten liegt der südliche Teil des Kurparks und im Süden ein Spielplatz und die Sportanlagen der Gemeinde. Zurzeit befinden sich dort eine Wiese und ein wenig genutzter Stellplatz. Zum Kurpark hin zieht sich eine Reihung von Bäumen und Büschen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Grüner Kamp“.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha in der oben beschriebenen Lage. Die Flurstücke sind auf der Planzeichnung eingetragen.

1.3 Ausgangslage

Die Gemeinde Wendtorf hat in den letzten Jahren wenig Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die planerischen Aktivitäten konzentrierten sich auf die Entwicklung der Marina Wendtorf.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde schließlich ein Innenbereichsgutachten erarbeiten lassen, um die Entwicklungspotentiale in den Ortslagen zu untersuchen. Der nun in der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 überplante Bereich ist dabei als Entwicklungsflächen (F2) aufgezeigt worden.

1.4 Zweck der Planung und Erfordernis

Zweck der Planung ist es, den kleinen, wenig genutzten, aber bereits gut erschlossenen Bereich für die Entwicklung des Wohnungsbaus zu nutzen.

1.5 Ziele der Planung

Die Planung hat zum Ziel, in zentraler Lage, den Bau kleinerer Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser, zu ermöglichen. Dies soll u.a. dazu beitragen, auch jungen Familien eine Möglichkeit zum Bauen zu geben und die Altersstruktur im Ort zu verjüngen. Die Bebauung soll sich in das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern einpassen.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

2.1.1 Anforderungen des 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.

2.1.2 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 Siedlungsraum ohne die Berücksichtigung der Ferienwohnungen beträgt demnach 44 WE. Dieser Rahmen genügt, um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde bis zum Jahr 2025 aufzunehmen.

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. Im Jahr 2009 waren es 833.

Im Bereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 werden voraussichtlich 3-4 Wohneinheiten entstehen. Der Siedlungsrahmen ist daher noch lange nicht ausgefüllt.

2.2 Regionalplan III

Gemäß Regionalplan III liegt die Gemeinde Wendtorf in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Funktion wird durch die kleine bauliche Entwicklung im Innenbereich nicht tangiert.

2.3 Verfahren

Die Änderung des B-Plans erfolgt als B-Plan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Änderung den Voraussetzungen des § 13a (1) entspricht.

2.4 Flächennutzungsplan

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wendtorf wurde im Plangebiet ein Parkplatz dargestellt, der jedoch nur teilweise realisiert wurde.

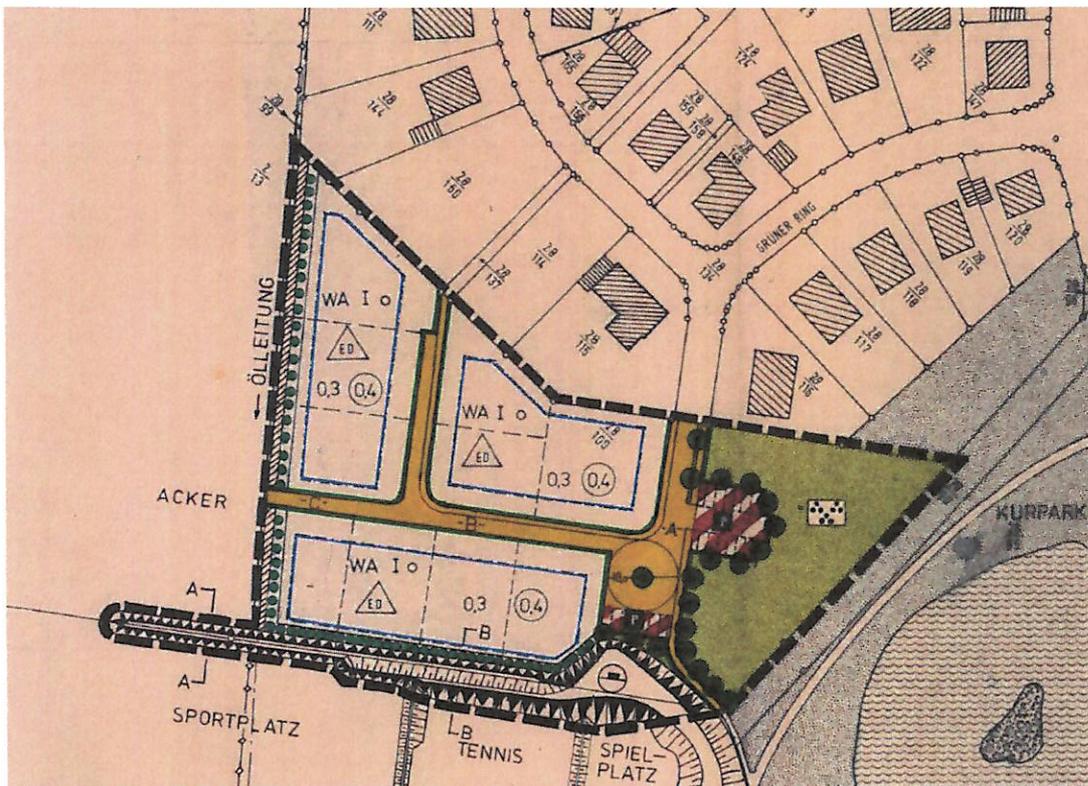
Der Flächennutzungsplan wird in diesem Planverfahren gemäß § 13a (2) Punkt 2 BauGB noch nicht angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.



8. Änderung des F-Plans

2.5 Bebauungsplan Nr. 7

Die heutige Nutzung des Plangebiets beruht auf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 von 1986. In der 3. Änderung von 1990 wurden lediglich die Bestimmungen zu Nebenanlagen und Garagen geändert.



2. Änderung des B-Plans Nr. 7

2.6 Regelwerke

Folgende Regelwerke wurden zur Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung verwendet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert am 16.01.2019, (GVOBl. S. 30)
- Gemeindeordnung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57) zuletzt geändert am 04.01.2018, (GVOBl. S. 6)
- DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert und in der Gemeinde einzusehen.

3 Planinhalte des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Planung sieht vor, dass sich die Wohngebäude entlang der Straße Grüner Kamp aufreihen und damit die Bebauung des Umfeldes fortführen.

3.2 Arten der Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Umfeld und ist in der innerörtlichen Lage sinnvoll.

3.2.1 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen

Um den Bau reiner Ferienimmobilien zu verhindern, sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzungen zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Flächennutzung

Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen ist eine GRZ und eine GFZ von 0,4 zulässig.

3.3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Höhen

Die Festsetzung der Höhenlage auf mindestens 0,50 m über Straßenniveau dient dem Schutz des Ortsbildes.

Demselben Ziel dienen auch die Festsetzungen nur eines Vollgeschosses und der Firsthöhe als maximale Höhe. Die Höhe von 9,00 m über NN bedeutet, dass die Gebäudefirste maximal 9,50 m über dem Gelände liegen werden. Das ist regionaltypisch.

3.4 Bauweise

Eine ortstypische Bauweise wird auch durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise erreicht.

3.4.1 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(In Prüfung)

3.4.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(In Prüfung)

3.4.3 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(In Prüfung)

3.5 Baugestaltung

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept und dienen vor allem zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und der Einbindung in den Ort.

3.5.1 Dächer

Satteldächer mit Pfannendeckungen von 30 bis 45 Grad Neigung sind regionaltypisch.

Die Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Dächer stellen ebenfalls auf regionaltypische Materialien ab. Sie sichern eine gestalterische Homogenität der Siedlung. Diesem Ziel dienen auch die Bestimmungen zu Dachformen sowie zur Material- und Farbgestaltung von Garagen und Nebenanlagen. Die Dachneigungen sind bei Garagen und Nebenanlagen reduziert, um diese gegenüber den Hauptgebäuden optisch zurückzunehmen.

Glasierungen und andere spiegelnde Dacheindeckungen führen z. T. zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und des Verkehrs. Sie sind zudem nicht regionaltypisch und daher unzulässig.

Gauben werden in der Größe begrenzt, um das Satteldach als siedlungsprägende Form zu sichern und schlecht proportionierte Dachaufbauten zu vermeiden.

Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den Dachrändern besitzen, damit auch bei diesen Dächern das Deckungsmaterial an den Rändern sichtbar bleibt und die Einbindung in das Siedlungsbild gewahrt wird.

Sie müssen in der Dachneigung angeordnet sein, damit keine störenden Aufbauten und Ausrichtkonstruktionen auf die Dächer montiert werden.

3.5.2 Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen

Die Festsetzung der Farben dient ebenfalls der Sicherung der Homogenität der Siedlung. Es handelt sich um regionaltypische Farben, die sich in das Ortsbild einfügen.

Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in den Farben des Hauptbaukörpers zu gestalten, um eine Einheitlichkeit und Ruhe in der Anlage zu erreichen.

Sichtschutzwände sind an den Hauptbaukörper anzubinden und auf 3 m Länge begrenzt, um

eine Einfriedung größerer Grundstücksteile zu vermeiden, die die Offenheit des Siedlungsbildes stören würden.

3.5.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Straßen-, Wege- und sonstige Außenbeleuchtungen sind nach unten zu richten, um Blendungen und eine ungemessene Aufhellung der Siedlung zu verhindern und deren naturnahen Charakter in diesem Landschaftsraum zu wahren.

Die warm-weiße Variante der LED-Lampentypen übt die geringste Anziehung auf Insekten aus und ist daher in diesem Landschaftsraum zu verwenden.

Um eine angemessene, unaufdringliche Atmosphäre der Ferienanlage und die Einbindung in die Landschaft sicher zu stellen, sind wechselnde oder sich bewegende Lichter sowie Werbeanlagen sind unzulässig.

3.5.4 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist so bemessen, dass der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer der Gebäude weitest gehend auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird. Wohnung über 80 m² Grundfläche werden erfahrungsgemäß von 2 Personen genutzt, die meist auch 2 Pkw nutzen.

Die Bemessung der Zahl bezieht sich auf die Bruttogrundfläche gem. DIN 277-1:2016-01 der Nutzungseinheit (hier: Wohneinheit). Verkehrsflächen außerhalb der Nutzungseinheit, z.B. Treppenträume, bleiben bei der Bestimmung demnach unberücksichtigt. Außenwände der Nutzungseinheiten sind daher voll anzusetzen, Innenwände zu anderen Verkehrsflächen oder zu anderen Nutzungseinheiten zu Hälfte ihrer Breite.

4 Erschließung und Verkehr

4.1 Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen

Die technische Erschließung und die Entsorgung des Plangebiets sind durch folgende Maßnahmen realisierbar:

4.1.1 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen **Abwasserleitungen** des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde in der Straße Grüner Kamp.

Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen **Regenwasserleitungen** des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde in der Straße Grüner Kamp.

4.1.2 Wasserversorgung

Die **Wasserversorgung** durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau ist gewährleistet. Das Netz wird im Rahmen der Erweiterung gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu den Gebäuden hin erweitert.

Die **Löschwassermengen** und **Hydranten** sind für die bereits bestehenden Bauten vorhanden und werden auch die Neubauten abdecken.

4.1.3 Stromversorgung

Die **Stromversorgung** erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

4.1.4 Gasversorgung

Eine **Gasversorgung** kann über die Stadtwerke Kiel erfolgen.

4.1.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön durch das Amt für Abfallwirtschaft organisiert. Es bestehen in der Straße Grüner Kamp ausreichend große Wendekreise oder Umfahrten für die Müllfahrzeuge.

4.1.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit zusätzlichen Telekommunikationsanschlüssen ist grundsätzlich möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutsche Telekom Technik GmbH ist erforderlich.

4.2 Verkehr

4.2.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über die K44, die Strandstraße, den Grünen Ring und schließlich die Straße Grüner Kamp gut zu erreichen.

Fußwege führen zum Kurpark und zu den Angeboten im Bereich des Sportzentrums und der Kindertagesstätte im Süden.

Die Neuanlage von Straßen und Wegen ist nicht erforderlich.

4.2.2 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Alle Gebäude sind für Rettungskräfte und Feuerwehr erreichbar. Bewegungsflächen für die Feuerwehr (12 x 4,50 m) sind auf dem Grünen Kamp vorhanden. Auch der Wendehammer

weiter südlich kann diesem Zweck dienen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze ist so bemessen, dass der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer der Gebäude weitest gehend auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird. Üblicherweise ist heute bei größeren Wohneinheiten mit 2 Stellplätzen zu rechnen. Eine Ferienwohnung als untergeordnete Nutzung erfordert dann mind. einen zusätzlichen Stellplatz, bei über 80 m² Bruttogeschossfläche sogar 2 zusätzliche Stellplätze.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Wohnungsbau

Zusätzlich zu den in den vorangegangenen Kapiteln und im Umweltbericht dargelegten Auswirkungen wird die Planung folgende wesentliche Auswirkungen besitzen:

- Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur,
- bessere Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- bessere Ausnutzung der Einrichtungen für die Daseinsfürsorge der Gemeinde.

5.2 Umsetzung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitig hohe Nachfrage und die interessante Lage des Plangebiets schnell zur Bebauung der Flächen führen wird.

Es ist mit ca. 5 Jahren Umsetzungsdauer zu rechnen.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, da sich das Gelände bereits in der Verfügung der Gemeinde befindet.

5.4 Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung erfolgt durch einen lokalen Erschließungsträger.

6 Immissionsschutz

6.1 Immissionen

Es sind keine kritischen Immissionen aus Straßenverkehr zu erwarten, da keine stark frequentierte Straße in der Nähe des Plangebietes liegen. **Auch der Sportlärm aus dem Bereich der Sportanlagen wird auf Grund der Entfernung von ca. 30 m und des dichten Bewuchses nicht problematisch sein.**

Überprüfen

7 Nachrichtliche Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Mitteilung des Kreises Plön, Abt. Bauleitplanung, vom –.--.– sind im Plangebiet derzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Auch der Gemeinde sind keine bekannt.

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 32, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

7.2 Bodendenkmäler

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz 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.

8 Umweltbericht

Wendtorf, den

Der Bürgermeister

C. Heller

(Unterschrift und Stempel)

Anlagen:

- NN