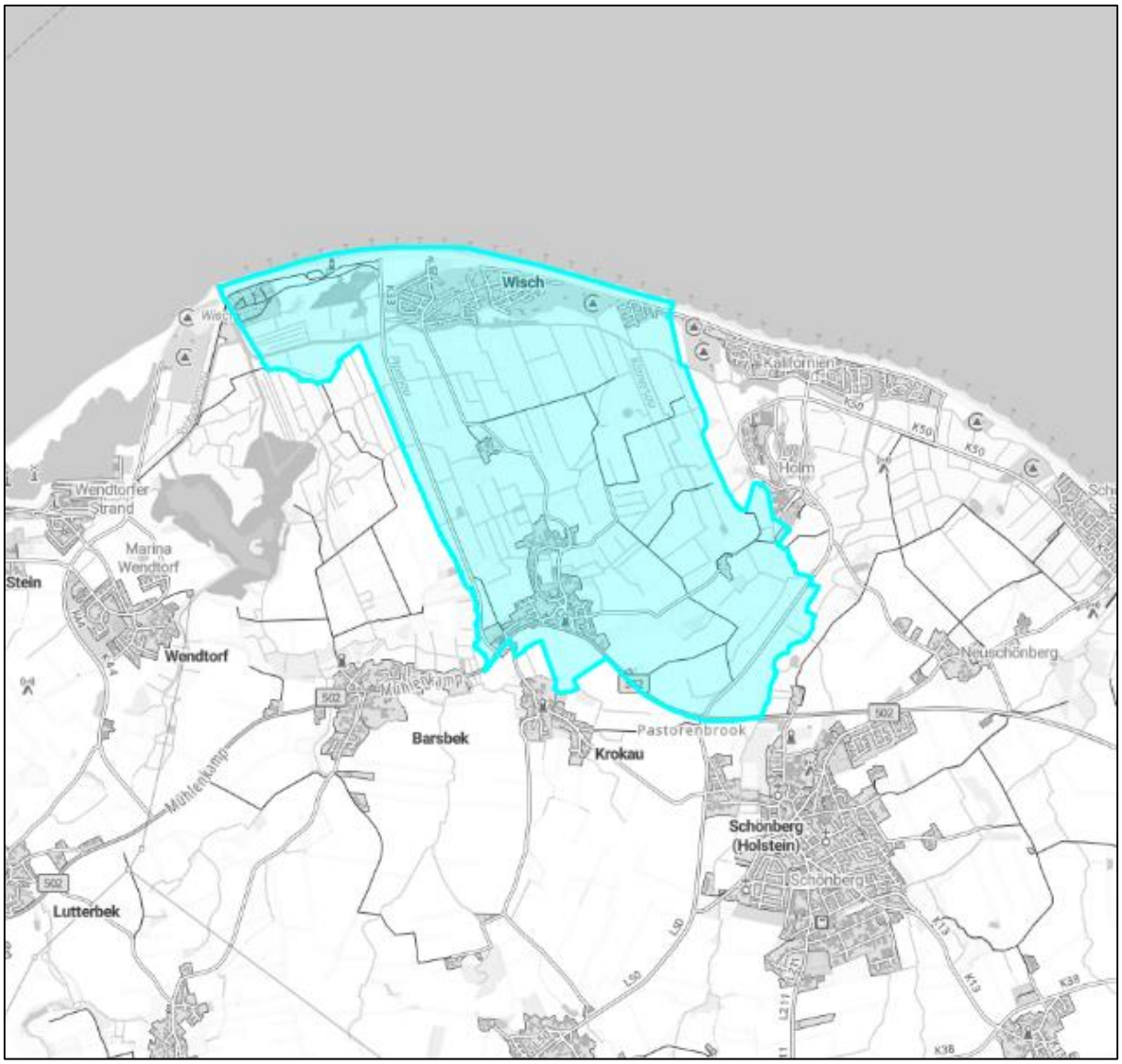


Standortprüfung Bauhof

für die Gemeinde Wisch, Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10 – 24106 Kiel – FON 0431/5967460 – FAX 0431/59674699 – info@b2k-dni.de

B2K und dn Ingenieure
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Stand: 03.11.2022

Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde Wisch sieht sich aus verschiedenen Gründen zur Ausarbeitung einer Standortprüfung für einen neuen Standort ihres kommunalen Bauhofs veranlasst. Der Bestands- und seine Satellitenstandorte (einzelne Schuppen, Lager und Garagen) inmitten der Kommune stoßen an die räumlichen Grenzen, führen zu einer unverträglichen Gemengelage und erfüllen die Anforderungen an den Bauhof nicht mehr. Die Kommune beabsichtigt daher die Verlagerung des Bauhofs an einen verträglicheren sowie zentralen Ort in dem Gemeindegebiet. Es ist weiterhin vorgesehen die derzeit versprengten Standorte an einem Ort zu bündeln, um die Arbeitsabläufe für die Gemeindearbeiter zu verbessern.

Im Rahmen der Standortprüfung sollen daher Flächenpotentiale mit einer Mindestgröße von ca. 3.500 m² betrachtet werden, um die räumlichen Anforderungen für den Bauhof abdecken zu können.

Der neue Standort soll folgende Bedarfe abdecken:

- Bürogebäude mit den notwendigen Sozialräumen für das Personal,
- Fahrzeughalle mit sechs Stellplätzen,
- Waschplatz für die Fahrzeuge,
- Tankstelle für die Fahrzeuge und Geräte,
- Aufstellflächen für die notwendigen Mullcontainer,
- Lagerflächen für Kies, Erde, Grünabfall und weiteren,
- Lagerflächen für Ersatzteile sowie Materialien
- und Lagerflächen für Gefahrenstoffe.

Darüber hinaus soll der Standort gut angebunden sein und die rechtlichen Vorgaben erfüllen. Die Kommune ist weiterhin bestrebt, dass durch den Bauhof keine Belastungen für die angrenzenden Nachbarn entsteht oder zumindest eingeschränkt werden. Dabei spielen neben dem Ziel- und Quellverkehr auch die entstehenden Emissionen eine erhebliche Rolle.

Kurzbeschreibung der Kommune

Die Gemeinde Wisch gehört zu den zwanzig Gemeinden der Probstei im Kreis Plön. Die Kommune ist landwirtschaftlich attraktiv und durch die Lage an der Ostsee touristisch geprägt. Zu dem Gemeindegebiet gehören ebenfalls die Siedlungen Heidkate, Heidkoppel und Fernwisch. Wisch ist regional und überregional verkehrlich gut angebunden. Sie liegt unmittelbar an der Kreisstraße K33 und an der Bundesstraße B502. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Wendtorf, Barsbek, Krokau und Schönberg an.

> *Wissenswertes:*
>
> Im Gemeindegebiet liegt die denkmalgeschützte Krokauer Keller-Holländermühle. Die Besonderheit der Mühle besteht darin, dass die Kuppel nicht auf einem Rollkranz, sondern auf Gleitklötzen aus Eichenholz steht. Sie wurde vollständig restauriert, funktionsfähig und kann besichtigt werden. Die Mühle genießt weiterhin gem. § 12 Abs. 2 Nr. 3 DSchG einen Umgebungsschutz, demnach bedürfen bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Folgende planerische und übergeordnete Vorgaben sind im Rahmen von Planungen zu berücksichtigen.

Regional- und Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Wisch liegt im Planungsraum III.

Im aktuell gültigen Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf das Unterzentrum Schönberg zugeordnet.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorranggebiet für Naturschutz und in einem regionalen Grünzug.
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Wisch im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Weiterhin liegt das Gemeindegebiet im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

In Kap. 2.2 Ordnungsräume wird der Grundsatz 4G beschrieben, dass in den Ordnungsräumen für benachbarte Gemeinden bei Planungen für Infrastruktur ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis besteht.

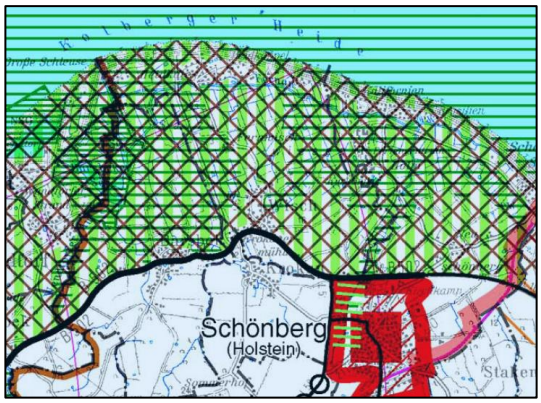


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III, 2000

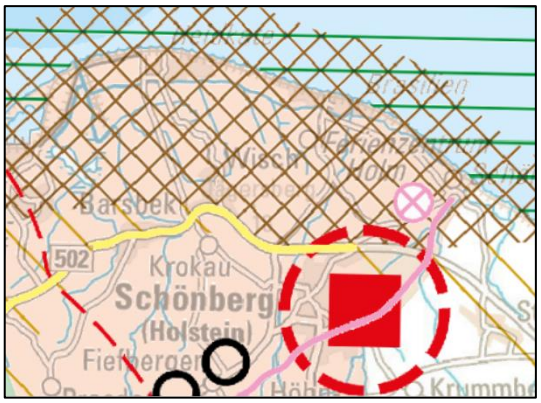


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, 2021

Flächennutzungsplan Urschrift (1985) und Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde kartografisch dar. Er wird durch die Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit aufgestellt und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die in dem Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen stellen eine Zielabsicht dar und werden im Rahmen von Bebauungsplänen für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert sowie rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Kommune Wisch hat im Jahr 1985 die Urschrift ihres Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 3) aufgestellt und die grundsätzlich beabsichtigen Nutzungen dargestellt. Ausgenommen der Siedlungsbereiche nimmt das Landschaftsschutzgebiet den wesentlichen Flächenanteil ein. Entlang der Küste ist der Strand als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt, daran schließen Sondergebietsflächen an. Der Hauptort Wisch hingegen ist überwiegend als Dorfgebiet (Mischgebietsflächen) oder Allgemeines Wohngebiet (Wohnbauflächen) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde bis heute insgesamt dreimal geändert.

Die Gemeinde Wisch verfügt weiterhin über sechzehn Bebauungspläne, mit denen die Kommune die bauliche Entwicklung steuert.

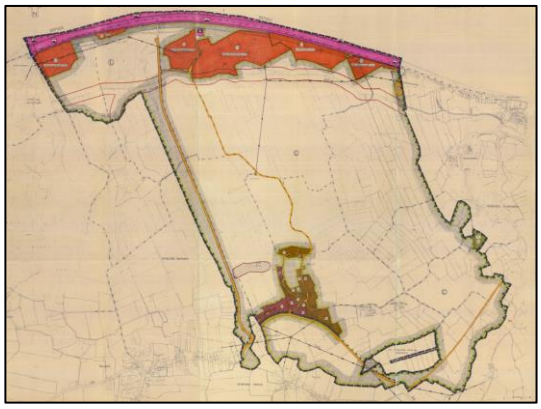


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch, 1985

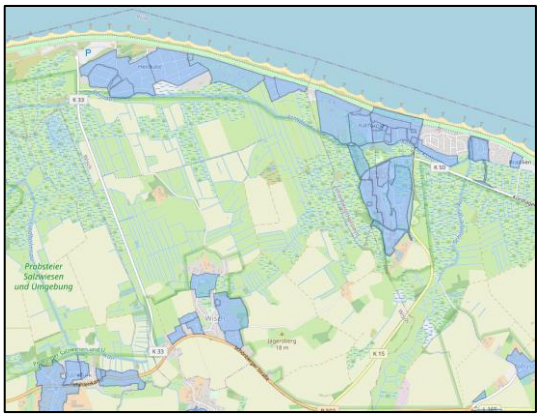


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Portal für Bauleitplanung Kreis Plön, 2022

Kriterienkatalog und Hinweise zur Bewertungsmatrix

In dem Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde und Verwaltung wurden die Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen abgestimmt, die nachfolgend zur besseren Nachvollziehbarkeit dargestellt werden.

Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen

Die Potentialflächen werden anhand von rechtlichen Rahmenbedingungen, Maßgaben von übergeordneten und kommunalen Planungen und städtebaulicher Kriterien bewertet. Das nachfolgende Kapitel soll zum besseren Verständnis der Bewertungen und einzelner Kriterien beitragen. Im nachfolgenden werden diese Kriterien und deren Hintergründe dargelegt.

Bewertung	Bedeutung
Geeignet	Die Potentialfläche ist bebaubar. Das Baurecht ist bereits vorhanden oder ohne größere Hemmnisse herzustellen.

Bedingt geeignet	Die Potentialfläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung, weist jedoch Hemmnisse auf. Hemmnisse stellen Aufgaben dar, welche im Rahmen einer Bauleitplanung abzuarbeiten sind.
Nicht geeignet	Die Potentialfläche eignet sich nicht für eine bauliche Entwicklung. Es sprechen erhebliche Hemmnisse und Kriterien dagegen.

- Anbauverbotszone

  Eine Anbauverbotszone muss beachtet werden, wenn die Fläche an einer Kreis- oder Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Hier müssen an Kreisstraßen 15,00m und an Landesstraßen 20,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Je nach Flächengröße kann dies dazu führen, dass die Fläche nur noch eingeschränkt bebaubar ist. Weiterhin gilt zu klären, ob die Erschließung der Fläche gesichert ist, da für eine Zufahrt die Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig ist. Die Fläche ist als „bedingt geeignet“ einzustufen.
- Archäologische Kulturdenkmäler und Interessensgebiete

  Bestehen im Plangebiet Archäologische Kulturdenkmäler oder sind diese als Interessensgebiete gekennzeichnet bedarf es einer Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein. Es kann sein, dass in einem Interessensgebiet eine Voruntersuchung erfolgen muss und gegebenenfalls anschließend eine Ausgrabung stattfindet. Bei Kulturdenkmälern hingegen greift der Umgebungsschutz, welcher dazu führen kann, dass eine Fläche Einschränkungen in der Bebaubarkeit erhält und Vorgaben zur Gestaltung. Sollte ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe der Fläche vorkommen oder die Fläche im Interessensgebiet liegen führt dies zur Einstufung „bedingt geeignet“.
  - Besondere Immissionsproblematik

  Diese kann vorliegen, wann das Gebiet besonders starken Immissionen ausgesetzt ist, z.B. durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder aber auch durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Bei den Immissionsarten wird sowohl in „Lärm“, „Geruch“, „Staub“ und „Licht“ unterschieden. Hier sind jeweils spezielle Fachgutachten notwendig um die Auswirkungen auf die „gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse“ zu prüfen und zu bewerten. Aus den Ergebnissen können Maßgaben hervorgehen, die im Rahmen einer Bebauung berücksichtig werden müssen. Grundsätzlich wird die Fläche zunächst als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Erkenntnisse können aber auch zum Ausschluss der Fläche und zur Bewertung „nicht geeignet“ führen.
  - ➢ Beispiel Geruch: Verfügt ein landwirtschaftlicher Betrieb beispielsweise über einen Güllebehälter muss ein sogenanntes GIRL-Gutachten (Ein Gutachten gem. Geruchsimmissions-Richtlinie) angefertigt werden. Dieses gibt an in welcher Form sich der Geruch auswirkt und welche Anzahl an Geruchsstunden vorliegt.
  - ➢ Beispiel Schall/ Lärm: Befindet sich in der Nähe der Potentialfläche zum Beispiel ein Betrieb auf dessen Gelände Fahrtbewegungen stattfinden oder große Maschinen eingesetzt werden, ist zu prüfen in welcher Form sich diese auswirken.
  - Natur und Landschaft

  Es werden Flächen bevorzugt, die keine bzw. eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben. Vielfältige Grün- oder Biotopstrukturen (wie bspw. Knickstrukturen) führen dazu, dass Flächen als „bedingt geeignet“ bewertet werden. Hier besteht im Rahmen der Bauleitplanung ein Abstimmungsbedarf mit der unteren Naturschutzbehörde und ein um-

sichtiger Umgang mit den Biotopstrukturen. Flächen die innerhalb eines Natur-, Landschafts-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets liegen werden für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen und als „nicht geeignet“ bewertet.

- Regionaler Grünzug

Der regionale Grünzug dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich sind die Signaturen nicht als Parzellenscharf zu verstehen, dennoch stellt der regionale Grünzug hier eine reglementierende Rahmenbedingung dar. Um eine bauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors zu ermöglichen, müssen das öffentliche Interesse der Gemeinde mit den Belangen der Natur und Umwelt gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.
In Kap. 2.2 Ziff. 3 G des LEP ist dargelegt, dass in Ordnungsräumen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner sind regionale Grünzüge […] als Gliederungselemente und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern. In Kap. 6.3.1 Ziff. 4 Z wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im regionalen Grünzug nicht planmäßig gesiedelt werden [darf]. Es sind nur Vorhaben zugelassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.
Mit dem Vorhaben im regionalen Grünzug (Außenbereich) zu siedeln treffen konkurrierende Nutzungsansprüche aufeinander. Die Nutzungen Wohnen und regionaler Grünzug (Landwirtschaft und Naherholung) müssen gegenübergestellt und besonders sorgsam abgewogen werden.
Zur Realisierung eines Planvorhabens im öffentlichen Interesse in einem regionalen Grünzug bedarf es einer Alternativenprüfung die darlegt, dass andere potenzielle Standorte nicht für das Vorhaben geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Weiterhin muss die Landesplanung dem Vorhaben zustimmen.

- Siedlungssplitter

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) bestehen die Grundsätze (Kap. 3.9, 2G LEP 2021) dass „neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, in baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen“ sowie das „eine Erweiterung von Siedlungssplittern vermieden werden sollen“. Für eine wohnbauliche Entwicklung führen die übergeordneten Vorgaben zu der Bewertung „nicht geeignet“.
Es ist dennoch vorstellbar eine gemeinnützige Einrichtung (bspw. Feuerwehr) an dem Standort zu errichten, da hier das öffentliche Interesse (Schutz der Menschen) erheblich ist und eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (siehe §35 Abs. 2 BauGB) nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“ (siehe §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). In dem eben beschriebenen Fall handelt es sich um eine zulässige Verfestigung des Siedlungssplitters, wenn eine „unbedenkliche Lückenfüllung“ (gem. des BVerwG ZfBR 2005, 277) vorliegt.

Kommunale Kriterien zur Bewertung der Standorte

Im Rahmen von Standortprüfungen werden mit den Kommunen weitere vorhabenbezogene Kriterien abgestimmt. Bezogen auf den Bauhof wurden Seitens der Gemeinde Wisch folgende ergänzende Maßgaben im Abstimmungsgespräch geäußert:

- Zentralität und eine gute Erschließung

Die Gemeinde ist durch zwei Schwerpunktbereiche geprägt. Zum einen der Siedlungsbereich im Süden um zum anderen die touristische Nutzung im Norden entlang der Küste.

Der Bauhof sollte zentral und gut erschlossen zwischen den Ortslagen liegen, damit die Erreichbarkeit gesichert ist. Im Sommer ist ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit die Reinigung der Strandbereiche, während im Winter der Winterdienst in der Kommune die hauptsächliche Arbeit darstellt. Es besteht daher der Wunsch das der neue Bauhof zentral im Gemeindegebiet mit Siedlungszusammenhang an einer ausreichend für die Fahrzeuge dimensionierten Straße errichtet wird.

- Flächengröße

Die Gemeinde veranschlagt als benötigte Fläche 3.500 m² für die Gebäude und Lagerflächen. Damit sollte der Bauhof perspektivisch auch für weitere Nutzungen über genügend Fläche verfügen. Dennoch sollte beachtet werden, dass zumindest eine Option auf eine Erweiterung besteht, damit man auf unvorhersehbare Ereignisse und daraus resultierende Anforderungen reagieren kann.

Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Bewertungsmatrix

Nachfolgend erfolgt eine Erläuterung der einzelnen für die Beurteilung relevanten Fragen und Angaben im Datenblatt.

Kriterium	Erläuterung
Lage der Fläche	Die räumliche Lage der Potentialfläche innerhalb der Gemeinde. Die Abgrenzung wird durch die nächstgelegenen prägenden Elemente (in der Regel Straßen) vorgenommen.
Einstufung der Fläche	Hier erfolgt die baurechtliche Einstufung der Fläche. Die Einstufung gibt darüber Auskunft, ob die Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes, im Innenbereich oder Außenbereich liegt.
Realnutzung	Gibt die wesentlichen Nutzungsmerkmale der Potentialfläche wieder.
Größe der Fläche	Die Flächengröße wird aus dem Zeichenprogramm ausgelesen und stellt einen groben Orientierungswert dar. Die Flächen werden in der Regel nicht Parzellenscharf eingezeichnet, es sei denn es handelt sich um ein gesamtes Flurstück.
Hemmnisse	Ein Hemmnis kann eine besondere Immissionsproblematik oder die Lage an einer übergeordneten Verkehrsstraße darstellen.
Besondere Bedeutung	Hier werden Aussagen darüber getroffen, ob die Potentialfläche eine besondere Bedeutung zum Beispiel für das Landschaftsbild hat oder ob sie eine auffallende Reliefform wie ausgeprägte Hanglagen oder Senken verfügt.
Relevante Aussagen des Regionalplans	Der Regionalplan enthält übergeordnete Ziele und Grundsätze, die Rahmen der einer Betrachtung der Fläche berücksichtigt werden müssen. Liegt die Fläche bspw. in einem Regionalen Grünzug entsteht daraus ein besonderes Abwägungsgebot und Folgen für eine Überplanung der Fläche.
Aussagen des Bebauungsplans	Im Rahmen der Betrachtung werden alle Bauleitpläne der Gemeinde ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle ausgewertet.
Aussagen des Archäologie Atlas des Landes SH	Bei der Prüfung der einzelnen Potentialflächen wird ebenfalls betrachtet, ob die Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet liegt oder sich Kulturdenkmäler in der Nähe befinden. Daraus ergeben sich relevante Aussagen für die Eigentümer der Fläche.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	Hierbei handelt es sich um eine nicht abschließende Aussage. Die Planer versuchen Hinweise auf Biotope zusammenzutragen. Diese können aus dem Landschaftsplan

	hervorgehen, aus topografischen Karten oder vor Ort erkennbar sein.
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Im Rahmen einer digitalen Abfrage wird ermittelt, ob die Potentialfläche innerhalb eines Landschafts-, Naturschutz-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet liegt.
Baurechtliche Einschätzung	Hier erfolgt eine Einschätzung, ob Bauleitplanung betrieben werden muss und welche Möglichkeiten bestehen, um die Fläche baulich zu entwickeln.
Verkehrliche Erschließung	Bezieht sich schwerpunktmäßig auf Individualverkehr unter Einbeziehung der durch den Mehrverkehr zu erwartenden Folgen für die Umgebung. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Bezieht sich auf die gesamte Infrastruktur, im Besonderen aber auf die Entsorgung des Niederschlagwassers, da diese häufig begrenzender Faktor ist. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen
Erforderliche Gutachten	Enthält eine kurze Zusammenfassung der notwendigen Gutachten, die voraussichtlich im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen sind.
Weitere Hinweise	Hier werden Besonderheiten der Fläche erläutert.
Eignung der Fläche für die bauliche Entwicklung	Die Eignung der Fläche ergibt sich aus einer Zusammenschau der vorgenannten Kriterien und vorliegenden Informationen. Es handelt sich dabei um die Einschätzung der Fachplaner, die Planungsbehörden können zu einer abweichenden Einschätzung gelangen.

Festlegung der Potentialflächen

Im Rahmen des vorbereitenden Abstimmungsgesprächs wurden neben den Kriterien auch die Potentialflächen für die Standortprüfung festgelegt. Die Planer des Büros B2K und die Gemeinde haben sich darauf geeinigt fünf Flächen zu prüfen, die im Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich des Hauptortes stehen, um eine möglichst aussagekräftige Alternativenprüfung vorlegen zu können. Dabei wurden Flächen im Innenbereich von Wisch ausgelassen, um eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Darüber hinaus verfügen die Innenbereichspotentiale nicht über eine ausreichende Flächengröße, um die geplanten Nutzungen des Bauhofes an einem Standort zu bündeln. Ferner würden die entstehenden Emissionen durch die durch die Fahrtbewegung und den Betrieb wie beispielsweise das Schreddern von Grünabschnitten (Baum- und Knickpflege) oder Abschütten von Kies und Sand entstehen können.

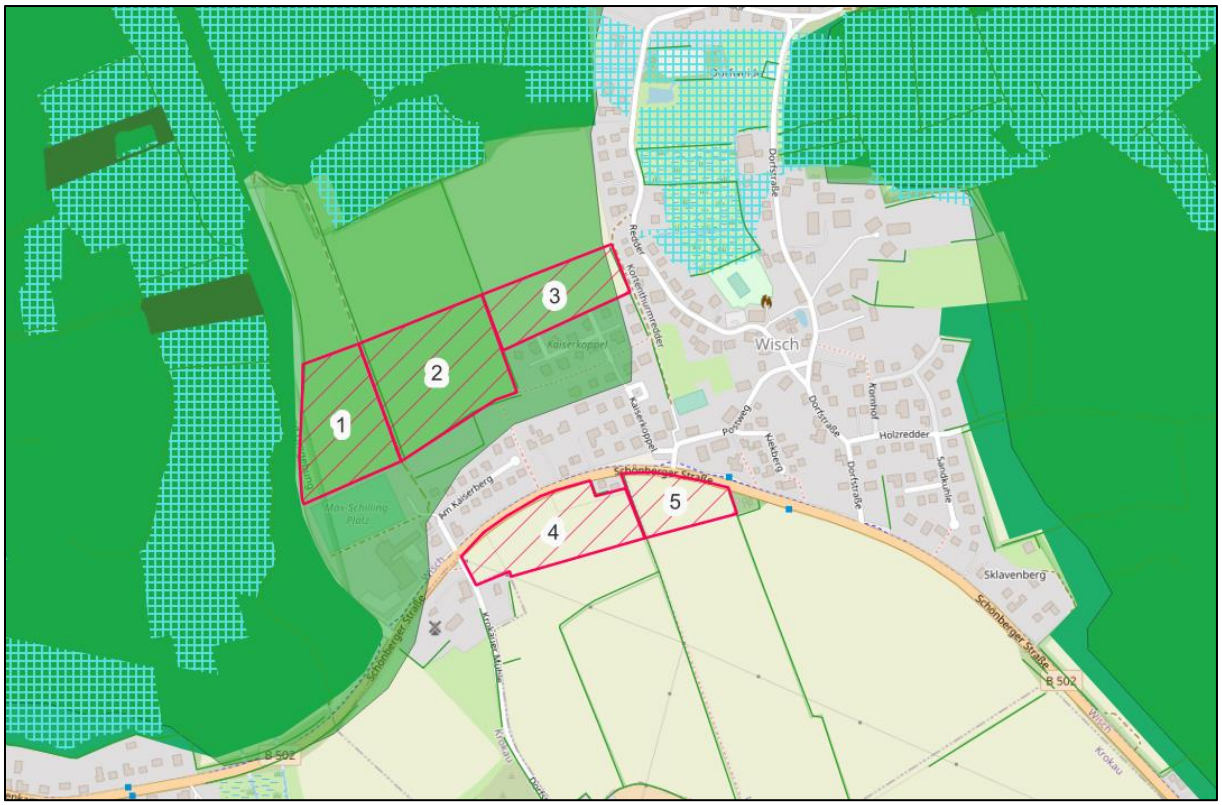
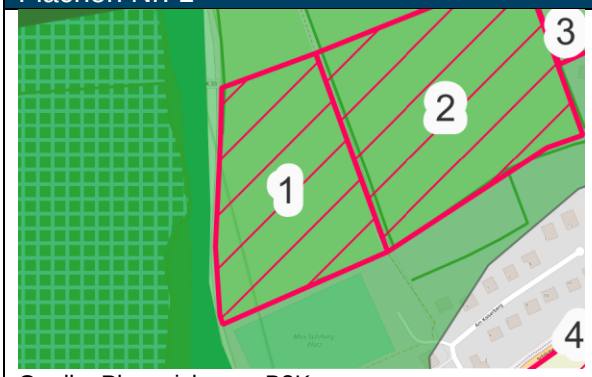


Abbildung 5: Ausschnitt aus der GIS-Kartierung des Planungsbüros B2K, 2022

Bewertung der einzelnen Potentialflächen

Flächen Nr. 1



Quelle: Planzeichnung B2K

Quelle:

Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel	-

	☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☒ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	o
Größe der Fläche	ca. 18.500 m²	+
Erweiterungsoption	eine Erweiterung wäre durch Zukauf von Fläche möglich	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Die Potentialfläche liegt an der Kreisstraße K33. Es muss eine Anbauverbotszone von 15m außerhalb der OD eingehalten werden.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☒ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild Erläuterung: Das Gelände steigt von Straße von 4,00 auf 8,00m an.	o
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☒ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	-
Aussagen des Flächennutzungsplans	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)	o
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Es besteht kein Landschaftsplan.	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Vorunter-suchung durchführen möchte.	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden Erläuterung: Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein kleines Stück Knick, weiterhin grenzt im Osten an den „Krothumredder“ auf die gesamte Länge ein Knick an.	-

Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	o
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	-
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☐ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☒ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	-
Weitere Aspekte		
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über die K33 erschlossen werden. Es besteht bereits eine Feldzufahrt. Im rückwärtigen Bereich besteht weiterhin der Wirtschaftsweg (Krothumredder), der an eine Gemeindestraße (Am Kaiserberg) anschließt und ausgebaut werden kann.	+
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden	-
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/ Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde <u>Erläuterung:</u> Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Weiterhin sollte eine Abstimmung mit der uNB bezüglich einer möglichen Entwidmung des Knicks stattfinden, da aufgrund der geplanten Tätigkeiten die Funktion des Knicks verloren	-

	geht. Von der Kreisstraße K33 geht Verkehrslärm aus, es sollte daher geprüft werden, ob der Verkehrslärm sich negativ auf die gesunden Arbeitsverhältnisse auswirken würde.	
Weitere Hinweise	Die Fläche liegt im regionalen Grünzug, es bedarf einer Betrachtung, ob eine Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahren kann bei einem raumbedeutsamen Vorhaben von einem dem grundsätzlich bindenden Ziel der Raumordnung ausnahmsweise abgewichen werden.	-
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Flächen Nr. 2

Quelle: Planzeichnung B2K

Quelle:

Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☒ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	-
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	o
Größe der Fläche	25.098 m²	+
Erweiterungsoption	eine Erweiterung wäre durch Zukauf von Fläche möglich	+
Hemmnisse	☐ Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)	o

Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild	o
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☒ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	-
Aussagen des Flächen-nutzungsplans	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)	o
Aussagen des Bebau-ungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Land-schaftsplans	Es besteht kein Landschaftsplan.	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologi-schen Interessensgebiet, es bedarf einer Ab-stimmung, ob das archäologische Landesamt eine Vorunter-suchung durchführen möchte.	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden	-
Aussagen des Landwirt-schafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	o
Baurechtliche Einschät-zung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (In-nenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungspla-nes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flä-chennutzungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsver-fahren notwendig	-

Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☐ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☒ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	-
Weitere Aspekte		
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über den „Krothumredder“ in Verlängerung der Straße „Am Kasierberg“ erschlossen werden.	o
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden	-
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/ Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. ☒ Abstimmung mit der unteren Forstbehörde Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Weiterhin sollte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer möglichen Entwidmung des Knicks stattfinden, da aufgrund der geplanten Tätigkeiten die Funktion des Knicks verloren geht. Darüber hinaus sollte ein Gespräch mit der unteren Forstbehörde erfolgen, um zu klären ob von der Waldabstand eingehalten werden muss.	-
Weitere Hinweise	Die Fläche liegt im regionalen Grünzug, es bedarf einer Betrachtung, ob eine Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahren kann bei einem raumbedeutsamen Vorhaben von einem dem grundsätzlich bindenden Ziel der Raumordnung ausnahmsweise abgewichen werden. Ferner grenzt die Fläche im Süden an einen Wald an, es muss gegebenenfalls ein Waldschutzstreifen von 30 m gem. § 24 LWaldG eingehalten werden. Aufgrund der direkten Nähe zur Wohnbebauung sollte bei dem städtebaulichen Entwurf im Rahmen der Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass die Schallintensiven Nutzungen auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite stattfinden. Weiterhin bedarf es einer	-

	Prüfung der Schallimmissionen durch einen Fachgutachter um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.	
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

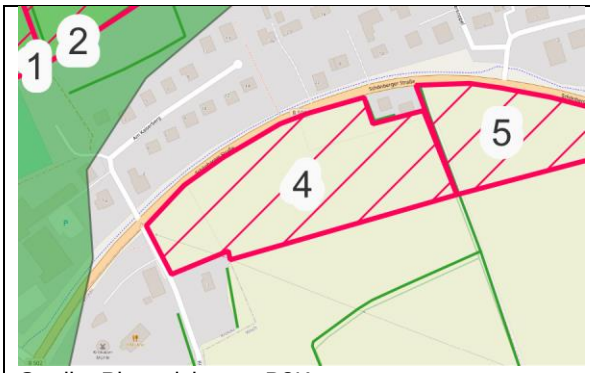
Flächen Nr. 3	
Quelle: Planzeichnung B2K	Quelle:
Quelle: Aufnahme B2K	Quelle: Aufnahme B2K

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☒ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	-
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	o
Größe der Fläche	13.100 m²	+
Erweiterungsoption	eine Erweiterung wäre durch Zukauf von Fläche möglich	+
Hemmnisse	☐ Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD)	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild	o
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des	Die Fläche liegt in einem:	-

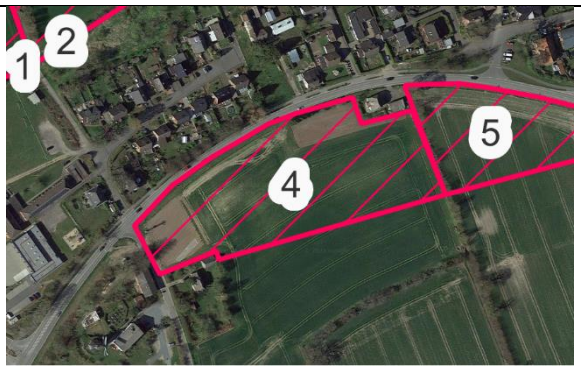
Regionalplans	☒ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächennutzungsplans	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)	o
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Es besteht kein Landschaftsplan.	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Vorunter-suchung durchführen möchte.	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden Erläuterung: Im Osten und Westen wird die Fläche von einem Knick gerahmt.	-
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	o
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	-
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☐ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☒ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	-
Weitere Aspekte		

Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann sowohl im Osten als auch im Westen über die Wirtschaftswege „Korthurmredder“ und „Kortenhumredder“ erschlossen werden. Beide müssten voraussichtlich ausgebaut werden.	o
Ver- und Entsorgungsleitungen	☐ in der erschließenden Straße vorhanden ☒ müssen hergestellt werden	-
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☐ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/ Abstimmungen	☐ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Weiterhin sollte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer möglichen Entwidmung des Knicks stattfinden, da aufgrund der geplanten Tätigkeiten die Funktion des Knicks verloren geht.	-
Weitere Hinweise	Die Fläche liegt im regionalen Grünzug, es bedarf einer Betrachtung, ob eine Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahren kann bei einem raumbedeutsamen Vorhaben von einem dem grundsätzlich bindenden Ziel der Raumordnung ausnahmsweise abgewichen werden. Aufgrund der direkten Nähe zur Wohnbebauung sollte bei dem städtebaulichen Entwurf im Rahmen der Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass die Schallintensiven Nutzungen auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite stattfinden. Weiterhin bedarf es einer Prüfung der Schallimmissionen durch einen Fachgutachter um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.	-
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Flächen Nr. 4



Quelle: Planzeichnung B2K



Quelle:

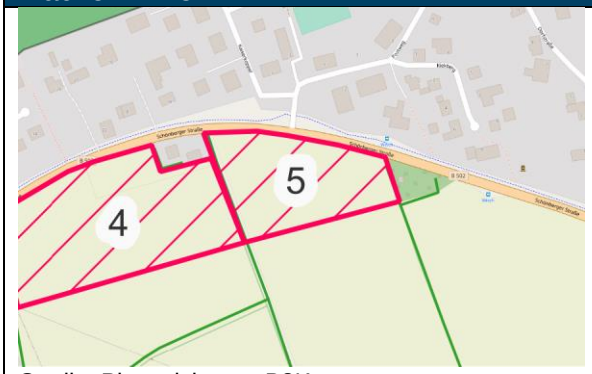
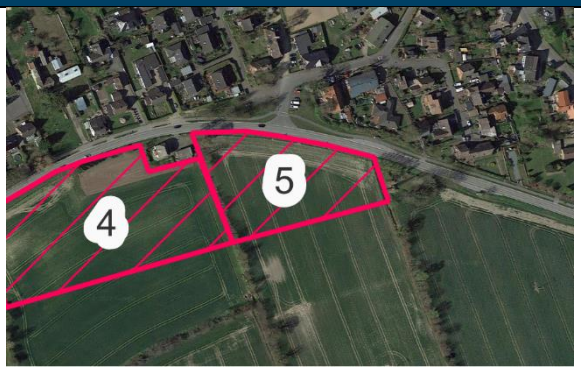
Quelle: Aufnahme B2K

Quelle: Aufnahme B2K

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☒ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	-
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	o
Größe der Fläche	17.500 m²	+
Erweiterungsoption	eine Erweiterung wäre durch Zukauf von Fläche möglich	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Die Potentialfläche liegt an der Bundesstraße B502. Es muss eine Anbauverbotszone von 20m außerhalb der OD eingehalten werden.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild	o
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und	o

	Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächennutzungsplans	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)	o
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Es besteht kein Landschaftsplan.	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☒ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Weiterhin befindet sich die Potentialfläche in unmittelbarer Nähe zu der „Krokauer Mühle“, welche als Kulturdenkmal geführt wird. Hier besteht Umgebungsschutz.	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden Erläuterung: Im Osten und Süden wird die Fläche von einem Knick gerahmt.	-
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	o
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Weitere Aspekte		
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der „Bundesstraße B502“ und kann über diese oder die „Krokauer Mühle“ erschlossen werden.	+
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-

Erforderliche Gutachten/ Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Darüber hinaus genießt die „Krokauer Mühle“ ein Umgebungsschutz gem. § 12 Abs. 2 Nr. 3 DSchG. Im Vorfeld der Planung sollte daher ein Gespräch mit der Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Landesamt geführt werden, ob eine Planung dieser Art im Umfeld der Mühle denkbar wäre. Weiterhin sollte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer möglichen Entwidmung des Knicks stattfinden, da aufgrund der geplanten Tätigkeiten die Funktion des Knicks verloren geht. Von der Bundesstraße B502 geht Verkehrslärm aus, es sollte daher geprüft werden, ob der Verkehrslärm sich negativ auf die gesunden Arbeitsverhältnisse auswirken würde.	-
Weitere Hinweise	Die Potentialfläche liegt südlich der Bundesstraße B502, welche eine harte Zäsur zum Siedlungskörper des Hauptortes Wisch darstellt.	-
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Flächen Nr. 5	
	
Quelle: Planzeichnung B2K Quelle: Aufnahme B2K	Quelle: Quelle: Aufnahme B2K

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☒ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	-
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	o
Größe der Fläche	8.400 m²	+
Erweiterungsoption	eine Erweiterung wäre durch Zukauf von Fläche möglich	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Erläuterung: Die Potentialfläche liegt an der Bundesstraße B502. Es muss eine Anbauverbotszone von 20m außerhalb der OD eingehalten werden.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild	o
Rechtliche Rahmenbedingungen		
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet	o

	mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	
Aussagen des Flächennutzungsplans	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)	o
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Es besteht kein Landschaftsplan.	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte.	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☐ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden Erläuterung: Im Osten und Westen wird die Fläche von einem Knick gerahmt.	-
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	o
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Weitere Aspekte		
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der „Bundesstraße B502“ kann über diese erschlossen werden.	+
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/ Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten	-

	☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Erläuterung: Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet, es bedarf einer Abstimmung, ob das archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchführen möchte. Weiterhin sollte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer möglichen Entwidmung des Knicks stattfinden, da aufgrund der geplanten Tätigkeiten die Funktion des Knicks verloren geht. Von der Bundesstraße B502 geht Verkehrslärm aus, es sollte daher geprüft werden, ob der Verkehrslärm sich negativ auf die gesunden Arbeitsverhältnisse auswirken würde. .	
Weitere Hinweise	Die Potentialfläche liegt südlich der Bundesstraße B502, welche eine harte Zäsur zum Siedlungskörper des Hauptortes Wisch darstellt.	-
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Resümee und Handlungsempfehlung der Planer

Die Gemeinde Wisch verfügt über keine Innenbereichsflächen, die über ausreichend Fläche verfügen und für die Entwicklung bzw. einen Neubau eines kommunalen Bauhofs eignen. Im Rahmen des Planungsgesprächs wurden daher Flächen im Außenbereich, angrenzend an den Siedlungskörper betrachtet. Die Prüfung der Flächen hat ergeben, dass keine der Potentialflächen aus Sicht der städtebaulichen und umweltfachlichen Belange eignet. Die Flächen verfügen alle über Hemmnisse und jede für sich über erhebliche Hürden, die im weiteren Verfahren zu klären sind. Jegliche Planungen bedürfen einer Zustimmung der übergeordneten Planungsbehörden. Die Prüfflächen 1 bis 3 liegen im Regionalen Grünzug, hier bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens. Die Entlassung aus dem Regionalen Grünzug wird jedoch nur in Aussicht gestellt, wenn die Planung bzw. das öffentliche Interesse der Maßgabe des Regionalplanes überwiegt. Die Prüfflächen 4 bis 5 hingegen liegen südlich der Bundesstraße B502, welche eine Zäsur zum Siedlungskörper darstellt. Hier bedarf es ebenfalls der Zustimmung der übergeordneten Planungsbehörden, da man sich faktisch nicht mehr im Siedlungszusammenhang befindet.

Im Rahmen des Scorings sind die Flächen nahe beieinander, sodass sich daraus keine klare Favoritenfläche ergibt. Im Bereich der Abwägung, welche Fläche man entwickeln möchte, sollten daher weitere Parameter mit herangezogen werden.

Kriterien	1	2	3	4	5
Positiv	4	3	3	5	5
Neutral	10	10	10	10	10
Negativ	7	8	8	6	6
Score	14	13	13	15	15

Abbildung 6: Scoring im Rahmen der Bewertung, B2K 2022

Die Gemeinde Wisch ist durch den Regionalen Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet in der Entwicklung stark eingeschränkt. Im Süden befindet sich die Bundesstraße B502, welche wie bereits erwähnt eine Zäsur darstellt. Daran angrenzend erfolgt im kurzen räumlichen Abstand die Gemeindegrenze. Die Prüfflächen 2 und 3 eignen sich theoretisch für eine wohnbauliche Entwicklung, sofern die Zustimmung der Planungsbehörden zu den vorgenannten Hürden erfolgt. Südlich der Prüffläche 3 wurde im Jahr 2012 der Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) Nr. 16 aufgestellt, dieser sieht bereits eine Erschließung für einen weitere Entwicklung vor. Theoretisch wäre es denkbar den Ort zum Norden hin, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes wohnbaulich abzurunden. Die Prüfflächen 2 und 3 könnten gemeinsam überplant und sukzessive nach Bedarf in Bauabschnitten entwickelt werden. Jedoch ist hier wie bereits erwähnt die Entlassung aus dem Regionalen Grünzug notwendig. Die Prüfflächen 4 und 5 befinden sich südlich der Bundesstraße B502 und im Nahbereich der denkmalgeschützten Krokauer Mühle. Sie sollten für eine bauliche Entwicklung nicht weiter betrachtet werden, da sie über keinen direkten Siedlungszusammenhang verfügen und die B502 eine Zäsur darstellt. Der Siedlungskörper ist hier abgeschlossen. Diese beiden Flächen stellen maximal ein sehr langfristiges Entwicklungspotential dar, insofern keine anderen (wohn-)baulichen Entwicklungen in der Kommune mehr möglich sind. Jedoch bedarf es auch hier der Zustimmung der übergeordneten Planungsbehörden, des Landesbetriebs für Verkehr und Straßenbau sowie der Archäologischen Landesamtes bzw. der Denkmalschutzbehörde.

Handlungsempfehlungen

Der Gemeinde Wisch wird empfohlen, aufgrund der direkten Nähe zu Barbsbek und Krokau einen interkommunalen Bauhof in Betracht zu ziehen. Dies wäre ebenfalls im Sinne des Landesentwicklungsplanes, der in Kap. 2.2 zu den Ordnungsräumen beschreibt, dass hier ein erhöhtes Erfordernis für die interkommunale Abstimmung im Rahmen der Planungen von Infrastrukturmaßnahmen besteht. Hierfür würden sich zwei Flächen in den benachbarten Kommunen auf den ersten Blick anbieten, die jedoch auf ihre Eignung noch vertiefend geprüft werden müssen. Es handelt sich dabei um die in den nachfolgenden Grafiken dargestellten Potentialflächen.

Abbildung 7: Potentialfläche angrenzend an den Siedlungskörper Krokau

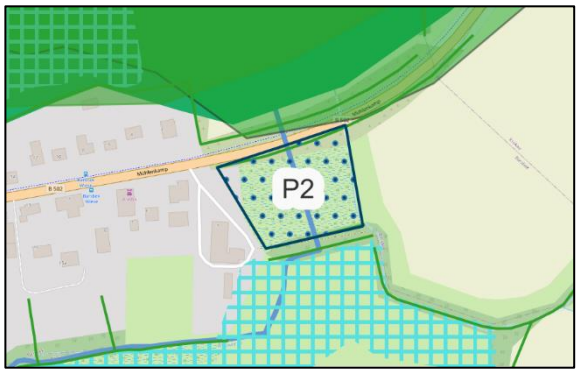


Abbildung 8: Potentialfläche angrenzend an den Siedlungskörper Barsbek

Bei beiden Flächen wäre gewährleistet, dass die drei Kommunen und der Strand durch die Mitarbeiter des Bauhofes gut erreichbar sind.

Sollte sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch gegen eine interkommunale Lösung entscheiden, empfiehlt es sich mit der Landesplanungs- und Kreisbehörde ein Planungsgespräch zu führen, ob eine Entlassung aus dem Regionalen Grünzug für die Fläche 1 in Aussicht gestellt wird. Derzeit werden die Regionalpläne fortgeschrieben und es besteht daher die Möglichkeit auf Abgrenzungen des regionalen Grünzuges einzuwirken. Die Kommune sollte daher zeitnah das Gespräch suchen und im Rahmen ihrer kommunalen Stellungnahmen auf ihr Planvorhaben aufmerksam machen. Es wird derzeit veranschlagt, dass die ersten Entwürfe

des Regionalplanes im ersten Quartal des Jahres 2023 veröffentlicht werden sollen. Es ist daher unabdingbar hier kurzfristig aktiv zu werden.

Kiel, 28.10.2022

B2K und dn Ingenieure
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner