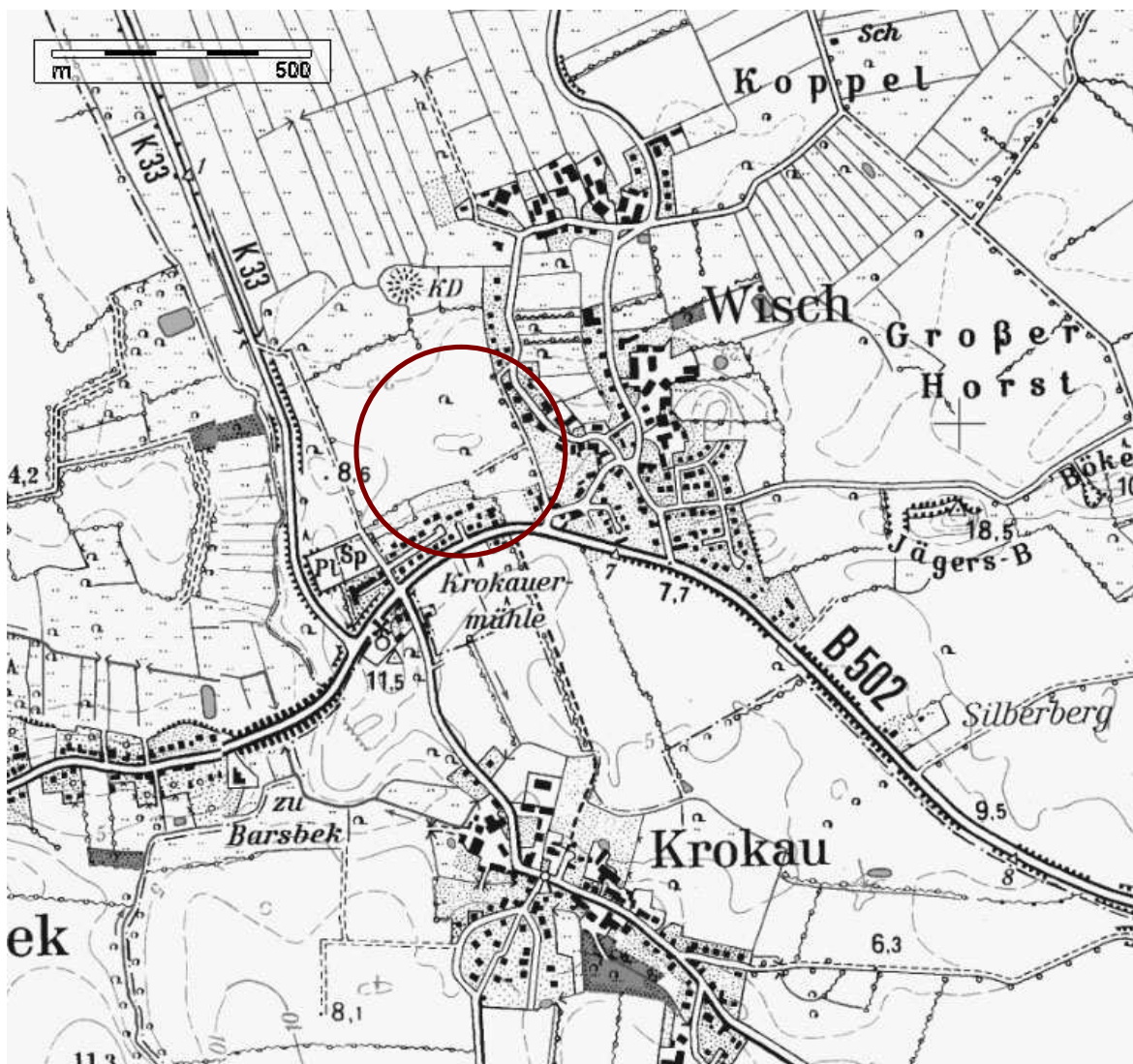




# BEGRÜNDUNG

**Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16, der Gemeinde Wisch, Kreis Plön**  
Für das Gebiet nördlich der Kaisererkoppel und westlich des Korkenturmredders  
(Flur 7, Flurstück 18/7, Gemarkung Wisch)

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Stand: 24.06.2011**

**Redaktionell geändert: 24.10.2011, 06.12.2011**

Art des Verfahrens:

☐ Regelverfahren - ☒ Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (§13 BauGB)  
– Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 8 (3) BauGB - § 6/§10 BauGB

## **Inhalt Teil 1**

|             |                                                                                                   |           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>ALLGEMEINES .....</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b>  | <b>Aufstellungsbeschluss.....</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.2</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>1.3</b>  | <b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>1.4</b>  | <b>Anlass der Planung.....</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>1.5</b>  | <b>Ziele und Inhalte der Planung.....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>2.</b>   | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN NR. 16.....</b>                                                | <b>7</b>  |
| <b>2.1</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>                                                             | <b>7</b>  |
| <b>2.2</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 2.2.1       | Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO) .....                  | 8         |
| 2.2.2       | Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO) .....                  | 8         |
| 2.2.3       | Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....                                        | 8         |
| <b>2.3</b>  | <b>Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.).....</b>            | <b>8</b>  |
| 2.3.1       | Dächer.....                                                                                       | 8         |
| 2.3.2       | Fassaden.....                                                                                     | 9         |
| <b>2.4</b>  | <b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....</b>                                  | <b>9</b>  |
| 2.4.1       | Erschließung.....                                                                                 | 9         |
| 2.4.2       | Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten so.....               | 9         |
| 2.4.3       | Mit Rechten zu belastende Flächen .....                                                           | 10        |
| <b>2.5</b>  | <b>Grünordnung.....</b>                                                                           | <b>10</b> |
| <b>2.6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                  | <b>10</b> |
| <b>2.7</b>  | <b>Aufschüttungen und Abgrabungen .....</b>                                                       | <b>12</b> |
| <b>2.8</b>  | <b>Altlasten und Bodenfunde.....</b>                                                              | <b>12</b> |
| <b>2.9</b>  | <b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>                                                              | <b>12</b> |
| <b>2.10</b> | <b>Auswirkungen dieser Bauleitplanung.....</b>                                                    | <b>13</b> |
| <b>3.</b>   | <b>UMWELTBERICHT.....</b>                                                                         | <b>13</b> |
| <b>3.1</b>  | <b>EINLEITUNG.....</b>                                                                            | <b>13</b> |
| 3.1.1       | Inhalte und Ziele der Bauleitplanung .....                                                        | 14        |
| 3.1.2       | Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen .....                                      | 14        |
| 3.1.2.1     | Fachgesetze .....                                                                                 | 15        |
| 3.1.2.2     | Fachplanungen .....                                                                               | 15        |
| <b>3.2</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>                                     | <b>16</b> |

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.2.1    | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose .....               | 16        |
| 3.2.1.1  | Schutzgut Mensch .....                                                            | 17        |
| 3.2.1.2  | Schutzgut Tiere.....                                                              | 17        |
| 3.2.1.3  | Schutzgut Pflanzen .....                                                          | 19        |
| 3.2.1.4  | Schutzgut Boden.....                                                              | 20        |
| 3.2.1.5  | Schutzgut Wasser.....                                                             | 21        |
| 3.2.1.6  | Schutzgut Klima .....                                                             | 22        |
| 3.2.1.7  | Schutzgut Luft.....                                                               | 22        |
| 3.2.1.8  | Schutzgut Landschaft.....                                                         | 23        |
| 3.2.1.9  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                    | 24        |
| 3.2.1.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....                                   | 25        |
| 3.3      | <b>Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- u. Ersatzmassnahmen.....</b>               | <b>25</b> |
| 3.3.1    | Schutzmaßnahmen.....                                                              | 25        |
| 3.3.2    | Minimierungsmaßnahmen.....                                                        | 25        |
| 3.3.3    | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....                                              | 25        |
| 3.4      | <b>Planungsalternativen .....</b>                                                 | <b>28</b> |
| 3.4.1    | Standortalternativen.....                                                         | 28        |
| 3.4.2    | Planungsalternativen .....                                                        | 29        |
| 3.5      | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                                                  | <b>31</b> |
| 3.5.1    | Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten ..... | 31        |
| 3.5.2    | Maßnahmen zur Überwachung .....                                                   | 31        |
| 3.6      | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                      | <b>31</b> |
| 4.       | <b>ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT: .....</b>                         | <b>32</b> |

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wisch für das Gebiet nördlich der Kaiserkoppel und westlich des Weges Kortenthurmredders erfolgen auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26. Oktober 2010.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2010 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 26. November 2010 durchgeführt. Das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 03.02.2011. Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben keine wesentlichen Anregungen für die Planung. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2011 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Aufstellung des den Bebauungsplans Nr. 16 wird im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß der §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchzuführen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 erfolgten zunächst im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand vom 20.07.2011 bis 22.08.2011 gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB statt. Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.09.2011 durch die Gemeindevertretung gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 4 (2) und § 3(2) sowie § 4 a (3) im Zeitraum vom 7.11.2011 bis 21.11.2011 erneut ausgelegt (verkürzte Auslegung).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde ist durch die am südlichen Rand der Ortslage Wisch verlaufende Bundesstraße 502 (B 502) und die östliche Kreisstraße 33 (K33) an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Das durch die 4. F-Plan-Änderung betroffene Gebiet umfasst eine 1,2 ha große, im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche. Diese wird gefasst durch den Wirtschaftsweg „Kortenthurmredder“ am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde, durch landwirtschaftliche Flächen im Norden und im Westen entlang der K 33 sowie im Süden von dem Siedlungsband an der B 502. Das Gebiet verbindet dieses Siedlungsband mit den vorhan-

denen Siedlungsstrukturen am „Redder“ im nordwestlichen Gemeindegebiet. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede bis ca. 2,00 m über die gesamte Größe auf.

Der Bebauungsplan Nr. 16 entspricht dem zuvor beschriebenen F-Plan-Gebiet und ist mit der „Kaiserkoppel“ an die vorhandenen Erschließungsstrukturen angebunden. Diese wurden bereits in Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 15, dessen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) definiert, hergestellt.

Das von beiden Bauleitplanungen betroffene Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es wird entlang seiner südlichen Grenze von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünstreifen mit Wanderweg und teilweise außerhalb der fast identischen Geltungsbereiche liegenden Knickstrukturen im Osten und Westen gesäumt.

### **1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

#### **Landesentwicklungsplan - LEP (2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst 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. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Wisch ist im LEP dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet (*Anhang 2 des LEP*) und befindet sich innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung, dem Küstenraum der Probstei von Stein bis Stakendorf (*Zi. 3.7.1, 1Z, LEP*).

Die Gemeinde Wisch liegt in ca. 5 km Entfernung zum Unterzentrum Schönberg (mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) direkt an der Bundesstraße 502. Diese verbindet das Unterzentrum Schönberg mit dem Oberzentrum Kiel (*Karte des LEP*), ist jedoch keine Siedlungsachse.

#### Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die zentralen Orte (*Zi. 1.3, 3G/ Z, LEP*), zu denen Wisch nicht gehört.

Die Gemeinde Wisch ist somit kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Als Gemeinde innerhalb eines Ordnungsraumes liegt der Rahmen der kommunalen Wohnbauentwicklung gemäß LEP bei 15 % (Zi. 2.5.2, 4 Z, LEP). Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (Zi. 2.5.2, 6 Z, LEP).

Das Innenbereichsgutachten (*siehe Anlage 3*) für die Gemeinde Wisch ergab, dass neben der Innenbereichsentwicklung eine zusätzliche maßvolle Außenentwicklung sinnvoll und notwendig für die zukünftige gemeindliche Entwicklung ist. Dabei gilt es, das Flächenpotential, das aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft verfügbar wird, zu nutzen und dieses einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

#### Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Gemeinde Wisch liegt innerhalb des Schwerpunkttraums für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*) des Küstenraums Probstei (Stein bis Stakendorf) (Zi. 3.7.1, 1Z, LEP).

Der touristische Schwerpunkt der Gemeinde Wisch liegt zwar in der ostseestrannahen Ortslage Heidkate, jedoch gilt es im Hinblick auf den Tourismus neben sparsamem Bodenverbrauch und dem Erhalt vorhandener Landschaftsstrukturen auch regionaltypische, dörfliche Strukturen zu wahren und zu stärken.

Das regionaltypische Dorfbild der Gemeinde Wisch ist durch seine Kleinteiligkeit bedingt durch schmalen Straßen, unterschiedliche nutzungsbedingte Gebäudekubaturen und Nutzgärten geprägt. Im Nordosten fügen sich zwei repräsentative landwirtschaftliche Betriebe an. Des Weiteren sind der Dorfteich, die alte Schmiede und der zurzeit leer stehende Gasthof ortsbildprägend.

Diese Strukturen sollten in Hinblick auf den Tourismus nicht durch intensive Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Gärten verunklart werden. Somit ist eine maßvolle Entwicklung von Außenbereichskontingenten am Siedlungsrand zu vertreten.

### **Regionalplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)**

**Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster**

Der Regionalplan für den Planungsraum III, (Schleswig-Holstein Mitte) ist älteren Datums als der aktuelle LEP (2010) und erfährt derzeit eine Fortschreibung. Die vorliegende Fassung des Regionalplans verfolgt prinzipiell dieselben landesplanerischen Grundsätze wie der Landesentwicklungsplan (LEP).

#### Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Die Aussagen des Regionalplans entsprechen denen des LEP's.

#### Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Aussagen des Regionalplans entsprechen denen des LEP's.

#### Aussagen zu regionaler Freiraumstruktur

Wisch ist im Westen, Norden und Osten von einem regionalen Grünzug umgeben, der in Teilen auch Vorranggebiete für Natur und Landschaft beinhaltet. Ein Teil dieses Grünzuges erstreckt sich zungenförmig in die Ortsmitte hinein (s.u. „*Flächennutzungsplan*“) und kann aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse nicht bebaut werden.

### **Landschaftsplan (1998)**

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans und des B-Plans Nr. 16 als landwirtschaftliche Fläche dar (*Anlage 2*). Der Bereich wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan (1996)**

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg ist der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 16 als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Diese Darstellung entspricht jedoch nicht der des geltenden Landschaftsplans (s.o. '*Landschaftsplan*'). Im Landschaftsplan wurde die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Umsetzung des B-Plans Nr. 16 erfordert eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans (*siehe Anlage 1*) für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans entspricht weitgehend dem des B-Plans Nr. 16. Die im B-Plan Nr. 16 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche wird in der 4. Änderung des F-Plans als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden, die vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des existierenden Wanderwegs (B-Plan Nr. 16) als „öffentliche Grünfläche mit Wanderweg“ (4. Änd. F-Plan).

## **1.4 Anlass der Planung**

Anlass für diese Planung sind die Bestrebungen der Gemeinde, der Nachfrage nach Wohnraum in Wisch Rechnung zu tragen und in diesem Zuge die mit dem B-Plan Nr.15 bereits eingeleitete Ortsarrondierung weiter fortzusetzen. Eine Ermittlung von Planungsalternativen im Rahmen einer Prüfung der Innenbereichspotentiale der Gemeinde Wisch (s. *Anlage 3*) ergab, dass keine Restflächen in nennenswertem Maße zur Verfügung stehen. Aufgrund der vorherigen planerischen Überlegungen der Gemeinde, die diese Fläche bereits im Landschaftsplan und im B-Plan Nr. 15 als zukünftige Entwicklungsfläche darstellt, wurde die nun entwickelte Planung als derzeit sinnvollste Gebietsentwicklung gesehen. Eine Alternativplanung innerhalb des Gebietes hat es gegeben, allerdings wurden dabei aus Gründen der sinnvollen Erschließung, der Müllentsorgung sowie der Umwelt- und Naturbelange die jetzige Planung als die sinnvollste erachtet und aufgestellt. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde (s. *Anlage 3*), stellen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Alternative dar. Ein weiteres Kriterium für den gewählten Standort ist die vorbereitende Darstellung der Fläche im Landschaftsplan.

Weitere wesentliche Gründe für die jetzige Planung sind zum einen, dass alle weiteren ortsarrondierenden Flächen (an den Ortsrändern) im Landschaftsschutzgebiet liegen und diese Fläche die derzeit einzige noch nutzbare Baufläche darstellt (Landschaftsplan, s. *Anlage 2*). Zum anderen wurde die Ausdehnung und Gebietsgestaltung Richtung Westen gewählt, um den westlichen vorhandenen Knick, der eine natürliche Grenze bildet, als sinnvolle Gebietsabgrenzung und Gebietseingrünung zu nutzen. Eine lineare Entwicklung Richtung Norden wäre Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht sinnvoll, da sich hier dann eine Siedlungsentwicklung frei in die Landschaft entwickelt hätte. Zusätzlich stellt diese Planung auch die sinnvollste Erschließungsvariante dar (s. u. Punkt 1.5). Diese Gebietsplanung ist in Anlehnung an das Planungskonzept des B-Planes Nr. 15 entwickelt worden, womit zukünftig eine städtebauliche Einheit erreicht wird.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Wisch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16, entsprechend der Nachfrage nach Wohnraum, als Wohnbauflächen auszuweisen und entsprechend die 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

## **1.5 Ziele und Inhalte der Planung**

Entsprechend der demographischen Entwicklung handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wisch um eine strategische Bauleitplanung als Vorsorgeplanung von Bauflächen für die nächsten 10 – 15 Jahre. Planerisches Ziel ist es, unter ortsverträglichen Gesichtspunkten auch der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Wisch angemessen sowie zeitnah nachzukommen und diese Flächen an vorhandenen Erschließungsstrukturen anzubinden. Diese Strukturen sind bereits vorhanden, da sie bereits im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 15 „Kaiserkoppel“ in Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung hergestellt wurden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans stellt den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist als „Allgemeines Wohngebiet“ definiert.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der B 502 über die Straße „Kaiserkoppel“. Die Lage der inneren Erschließung (Planstraße A) ermöglicht im Falle des zukünftigen Bedarfsfalls (ab 2020/25) nach weiteren Wohnbauflächen eine Erweiterung nach Norden um weitere 12 –14 Grundstücke. Das eingetragene Geh- und Fahrrecht an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dient vornehmlich den dreiachsigen Müllfahrzeugen als Umfahrt, so dass großflächigen Wendeanlagen innerhalb des Wohngebiets entfallen.

## **2. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

Sämtliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Dorfbild einfügen und eine ortsverträgliche kommunale Wohnbauentwicklung gewährleistet wird.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ausgeschlossen werden, um die v. g. Nutzung an diesem Standort anzusiedeln und nicht zu stören, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt wird und diese ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden und damit zu Problemen führen können. Gartenbaubetriebe und

Tankstellen würden aufgrund der bestehenden Ortstruktur an diesem Standort keinen städtebaulichen Sinn ergeben, der erhöhte Stellplatzbedarf würde zu weiteren Problemen führen. Des Weiteren sind diese Nutzungen in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten und des hohen Flächenverbrauches als störend zu bezeichnen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **2.2.1 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)**

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt. Die Standorte innerhalb der Bauflächen 1 bis 6 (BFL 1 – 6) werden durch Baugrenzen definiert. Im Zusammenhang mit den weiteren getroffenen, nachfolgenden Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet (WA) Bezug zu der umliegenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs im Gebiet der „Kaiserkoppel“.

In Hinblick auf das Entwicklungskontingent der Gemeinde für Wohnbauflächen (s. *Anlage 3 – Innenbereichsgutachten*) und der bisher einzigen Zufahrt über die Kaiserkoppel ist pro Einzelhaus [E] nur eine Wohnung zulässig.

### **2.2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**

Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die getroffene Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an der an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung. Die gewählte GRZ von 0.25 liegt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine ortsangemessene Bebauung sicherzustellen.

### **2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3 , §§ 18 und 20 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Höhe über N.N. angegeben. Die Höhen und die Anzahl der Geschosse orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung und den vorhandenen Geländehöhen. Die Wahl der Höhenfestsetzung über N.N. wurde gewählt, da diese leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Die realen Gebäudehöhen von ca. 8,50 m werden in den jeweiligen Baufeldern dabei nicht überschritten.

## **2.3 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)**

### **2.3.1 Dächer**

Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B -Text festgesetzten Farben sowie auf Gründächer beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

In Anpassung an die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden die Dachformen als geneigtes Dach (GD) vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der Baukörper in das Dorfbild gewährleistet.

### **2.3.2 Fassaden**

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese wurden auch in Anlehnung an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft ausgewählt. Diese Materialvielfalt wird gewährt, da sie sich auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ auswirkt, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Denn in der Fernwirkung werden eher die Dachflächen wahrgenommen. Holzblockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, da sie für diese Region und für die Gemeinde Wisch eher untypisch sind.

## **2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **2.4.1 Erschließung**

Die Erschließung des B-Planbereichs (Nr. 16) erfolgt von der B 502 über die „Kaiserkoppel“. Die „Kaiserkoppel“ ist ausreichend für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr ausgebaut, da diese im Rahmen der Planung des B-Plans Nr. 15 vorbereitend für die zukünftige Erschließung nördlicher Wohnbauflächenerweiterungen geplant wurde. Somit ist für das Gebiet des angrenzenden B-Plans Nr. 16 eine weitestgehend störungsfreie und zügige Erschließung gewährleistet. An die von der „Kaiserkoppel“ ausgehende stichförmige Planstraße A schließt als Querschließung in Ost-Westrichtung die Planstraße B an, die in eine westliche Erschließung parallel zum Stich der Planstraße A mündet. Diese Parallelerschließung der Planstraße B und der Stich der Planstraße A sind über ein Geh- und Fahrrecht für Müllfahrzeuge verbunden, um innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf große Wendeplätze für die 3-achsigen Fahrzeuge zu verzichten.

### **2.4.2 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr**

Private Stellplatzflächen sind gemäß § 50 LBO auf den Grundstücken herzustellen. Sie sind erreichbar über die v. g. fahrverkehrstechnischen Erschließung. Zugunsten eines geordneten Gesamtbildes und der Verkehrssicherheit müssen sie in einem Mindestabstand von 6,00 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Zudem sind im Straßenverlauf für den ländlichen Raum ausreichend öffentliche Parkplätze geplant, die fast eine 86%ige Versorgung der neuen Haushalte mit Parkraum vorsieht (14 Haushalte/12 Parkplätze).

### **2.4.3 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Um die Abfallentsorgung innerhalb des Gebiets zu gewährleisten, wird für die dreiachsigen Müllfahrzeuge eine Umfahrt als Geh- und Fahrrecht (GF) festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht gilt auch für die Gemeinde Wisch sowie für Rettungsfahrzeuge.

## **2.5 Grünordnung**

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) (s. Punkt 3) dokumentiert werden.

In der Umweltprüfung (UP) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht (UB) beschrieben sowie bewertet: Der Umweltbericht (UB) formuliert die Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Folgen für Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Grünstrukturierung des Geltungsbereiches getroffen worden.

Bestandteil der grünordnungsplanerischen Maßnahmen sind:

- die Festsetzungen von Anpflanzungen
- die Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz von Knicks und deren Knick-schutzstreifen,
- die Festsetzungen zur Anlage von Fahrwegen.

Die Festsetzungen begründen sich aus den Zielen für

- den Umweltschutz,
- den Natur- und Landschaftsschutz, inkl. der Kompensation von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht,
- die Erholungsvorsorge sowie
- die Gestaltung des Gebietes.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Die Detailplanung wird im weiteren Verfahren durch einen Erschließungsplan erfolgen.

### Wasserversorgung / Wasseraufbereitung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau in Krummbek. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis wird in der Erschließungsplanung im Abstimmung mit den Beteiligten (Feuerwehr/ Brandschutz des Kreises Plön) erbracht.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Wasserbeschaffungsverband zu beteiligen, damit durch entsprechende Leitungsführung bzw. Ringverbindungen die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann. Generell kann der Wasserbeschaffungsverband keine Garantie für die ständige und ausreichende Wasserversorgung abgeben.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EON Hanse sichergestellt.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

In der Planstraße A wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine unterirdische Pumpstation zur Schmutzwasserbeseitigung angelegt werden. Das Regenwasser wird in den vorhandenen Vorfluter des Gewässerunterhaltungsverbands Schönberger Au eingeleitet. Die Abwasserbeseitigung für den gesamten Geltungsbereich wird im Rahmen der Erschließung geregelt bzw. detailliert geplant.

Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächengewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren. Die Gemeinde Wisch kann für das Erschließungsgebiet ein Teilabwasserbeseitigungskonzept gem. § 31 Abs. 2 LWG bei der Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorlegen.

Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn sind folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen:

##### Oberflächenwasserbeseitigung

Für die geplanten Einleitungen von Oberflächenwasser sind Einleitungserlaubnisse gemäß § 8 WHG zu beantragen. Zu den Antragsunterlagen gehört auch der Vorflutnachweis gem. Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“

Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Kanalanlagen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.

Für den Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen (z.B. Sandfang und Regenwasserrückhaltebecken) sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone bestehen seitens der Wasserbehörde keine Bedenken. Einzelheiten sind mit der UWB abzuklären.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG).

Tiefenbohrungen sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserentnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn das Wasser an Dritte abgegeben wird.

Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitung durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, müssen vermieden werden (Bau einer so genannten Wanne). Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Plön auf Antrag.

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

#### Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH durchgeführt und ist durch die vorhandene fahrtechnische Erschließung der Grundstücke ohne Probleme möglich.

## **2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die im Osten gelegene Baufläche fünf (BFL 5) nicht ohne weiteres an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Es ist erforderlich, diese Baufläche um i. M. 0,5 m auf ca. 4,0 m über N. N. aufzufüllen, damit die Regenwasserentwässerung dieser Grundstücke im freien Gefälle bei Mindestgefälle angeschlossen werden kann.

## **2.8 Altlasten und Bodenfunde**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert.

## **2.9 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## 2.10 Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Das Ortsbild der Gemeinde Wisch wird durch die Planung gestärkt und abgerundet. Negative Auswirkungen werden durch die geringfügige Nachverdichtung aufgrund der geringen Flächengröße bzw. geringen Anzahl der Gebäudeeinheiten nicht erwartet. Die Bereitstellung eines kleinen Kontingentes von Bauflächen für den örtlichen Bedarf ist für die Gemeinde positiv zu bewerten. Die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde wird in Anlehnung an das Innenbereichsgutachten erfolgen.

Verbandsgewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erfolgen. Sollten durch die Planung das BOS-Richtfunknetz der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR betroffen sein, ist diese umgehend zu unterrichten. Die zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 3. UMWELTBERICHT

### 3.1 EINLEITUNG

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. 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) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 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 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründungen zur Bauleitplanung und wird zeitgleich zu diesen erarbeitet. Neben einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im November 2010 erfolgte im Februar 2011 eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, um Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen. Diese Informationen sind zusammen mit den ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen in dem nachfolgenden Bericht berücksichtigt.

## **Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### **3.1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wisch, nördlich angrenzend an das Wohngebiet Kaiserkoppel und östlich vom Kortenthumredder begrenzt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen in derzeit ackerbaulicher Nutzung.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde zur Erstellung eines Konzeptes für die gemeindliche Siedlungsentwicklung eine Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 und der ortsplanerischen Belange der Gemeinde Wisch kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Innenbereichsentwicklungs- bzw. Umnutzungspotenzial der Gemeinde ca. die Hälfte der möglichen Siedlungsentwicklung umfasst und die verbleibende Anzahl über eine Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes verwirklicht werden kann. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 umzusetzende bauliche Entwicklung ist demnach durch das im LEP vorgesehene Kontingent abgedeckt.

Der für den Bebauungsplan Nr. 16 hier beschriebene Geltungsbereich umfasst das Flurstück 18/7 in der Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Wisch und ist Baustein der langfristigen Entwicklungsplanung der Gemeinde.

Die zur Zeit geltende Fassung des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die jetzt vorgelegte 4. Änderung sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche vor, deren nördliche Grenze durch einen Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern markiert wird. Auf diese Weise soll eine Ortsrandeingrünung gewährleistet werden.

Mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung soll ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von 14 Einzelhäusern vorbereitet werden, welches über die Kaiserkoppel erschlossen wird. Die Grundstücke ordnen sich um eine als Sackgasse ausgebildete Anliegerstraße mit kurzen Erschließungswegen an. Der Verlauf der Anliegerstraße hält die Option für eine Erweiterung des Wohngebietes nach Norden offen. Bisweilen werden die beiden Blindenden der Planstraße für die Umfahrt der Müllfahrzeuge mit einem Provisorium in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise miteinander verbunden.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

### **3.1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

### **3.1.2.1 Fachgesetze**

Des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 16 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 18 Verhältnis zum Baurecht
- § 39 Allgemeiner Artenschutz

Des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

### **3.1.2.2 Fachplanungen**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

#### **Regionalplan des Planungsraumes III**

##### **Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000**

Die Gemeinde Wisch zählt zum Ordnungsraum Kiel und zum Nahbereich Schönberg. Der Gemeindeteil nördlich der Bundesstraße B 502 ist im Regionalplan darüber hinaus als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und als regionaler Grünzug dargestellt. Vor diesem Hintergrund untersuchte die Gemeinde einerseits ihr Innenentwicklungspotenzial und andererseits die Möglichkeiten zur Ortsarrondierung im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes, welches als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung dient.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

## **Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet und seine Umgebung in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weitere Aussagen werden für den unmittelbaren Geltungsbereich nicht getroffen.

Der Gemeindeteil nördlich der Bundesstraße B 502 ist im direkten Umfeld des Plangebietes als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“, als Teil eines Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen und Teil eines Schwerpunktgebietes des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems erfasst. Des Weiteren sind die nordwestlich gelegenen Probsteier Salzwiesen als Geotop dargestellt und nördlich des Plangebietes ein archäologisches Denkmal verzeichnet.

Bei Beibehaltung der vorgesehenen Ausdehnung des Plangebietes stehen die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Bei möglicherweise avisierten zukünftigen Erweiterungen ist die Verträglichkeit mit den nahegelegenen Schutz- und Eignungsgebieten genauer zu prüfen.

### **Flächennutzungsplan - 1996**

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch wurde 1996 zuletzt geändert und stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die dargestellten Baulandentwicklungsflächen wurden bereits mit Bebauungsplänen Nr. 13 bis Nr. 15 verbindlich überplant. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt die 4. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes, welcher den Geltungsbereich als Wohnbaufläche darstellt. So entwickelt sich der verbindliche Bebauungsplan aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

### **Landschaftsplan - 1998**

Der Landschaftsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft und als Entwicklungsrichtung für die langfristige Siedlungserweiterung dar. Die im Landschaftsplan für die mittelfristige Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen sind bereits verbindlich überplant oder stehen aufgrund anderer Nutzungsansprüche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die umgebenden Knicks sind als nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützte Kleinstrukturen gekennzeichnet.

Die Bauleitplanung entwickelt die Ziele des Landschaftsplanes weiter.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose**

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

### 3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die landwirtschaftlichen Nutzflächen am nordwestlichen Ortsrand im Anschluss an die Bebauung Kaiserkoppel und Kortenthurmredder. Nach Westen und Osten begrenzen Knicks den Geltungsbereich. Im Süden verläuft ein Wanderweg und ein mit Gehölzen gesäumter Grabenlauf parallel zur Geltungsbereichsgrenze bevor sich die Wohngrundstücke anschließen. Die nördliche Grenze ist offen zur Landschaft. Hier wie auch im Westen setzen sich im Anschluss die Ackerflächen fort. Im Osten verläuft zwischen Knick und vorhandenen Wohngrundstücken ebenfalls ein Wanderweg.

Bei den umgebenden Wohnbauflächen handelt es sich um Einzelhaussiedlungen. Während es sich bei der Kaiserkoppel im Süden um das jüngste nach 1999 bebaute Gebiet handelt, gehören die Häuser am Kortenthurmredder zu den älteren Siedlungsteilen. Die Gebäude zeichnen sich überwiegend durch eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern mit überwiegend rot-, rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung aus.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan stellt die Gemeinde 14 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern zur Deckung des kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfes zur Verfügung. Das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet kann bei einer GRZ von 0,25 mit Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss bebaut werden. Damit die Baukörper sich in die umgebende Bebauung einfügen wird für die Baufelder eine gestaffelte Gebäudehöhe über NN festgesetzt, die den natürlichen Geländeverlauf berücksichtigt und eine einheitliche Baukörperhöhe von 8,00 m bis 8,50 m gewährleistet. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Kaiserkoppel und endet in Sackgassen an der nördlichen Plangebietsgrenze. Für das Müllfahrzeug wird eine Umfahrt geschaffen. Die innere Erschließung ist über private Wohnwege geplant.

Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auf der Kaiserkoppel zu rechnen. Da auch nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ausgenommen sind und kein Durchgangsverkehr gegeben ist, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen möglichst gering gehalten, so dass keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Anwohner zu erwarten sind.

Durch die Bebauung entfallen bzw. reduzieren sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Da es sich zwar um relativ ertragreiche Böden handelt, der Flächenverbrauch aber möglichst gering gehalten wird, gilt der Verlust für die landwirtschaftliche Produktion als erheblich, aber vertretbar.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens an dieser Stelle, ist eine andere nächste Fläche in der Gemeinde für eine Bebauung vorzubereiten, um den zugedachten Bedarf zu decken. Die Fläche selbst würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden aufgrund des ortsarrondierenden Charakters als neutral eingestuft.

### 3.2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, sondern die nachfolgende Potentialbeschreibung erfolgt auf der Grundlage örtlicher Begehungen sowie Auswertung des Landschaftsplanes.

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44

BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das nähere Untersuchungsgebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt oder ist bebaut. Nach Westen und Osten wird die Fläche durch einen Knick begrenzt, im Süden verläuft außerhalb parallel ein grabenbegleitender Gehölzstreifen. Diese Strukturen bleiben erhalten. Der Geltungsbereich weist darüber hinaus keinen Gehölzbestand auf. Im Aufgrund der geringen Flächengröße und der benachbarten intensiven Nutzungen, ist innerhalb des Geltungsbereiches in erster Linie mit störungstoleranten und weit verbreiteten Arten zu rechnen. Auf diesen Flächen werden keine Fortpflanzungstätten beschädigt oder zerstört.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Höhlenstrukturen, so dass Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen ausgeschlossen werden können. Als Jagdgebiet hat der Geltungsbereich eine zu geringe Größe, um als bedeutend zu gelten.

Streng geschützte Säugetier-, Reptilien- oder Amphibienarten werden nicht erwartet, da das Lebensraumpotential des Geltungsbereiches für diese Tiergruppen nicht vorhanden ist. Eine Ausnahme bildet der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Graben. Als Verbindungsachse zwischen den Wohnbauflächen und Freiflächen bietet er begrenzte Lebensraumqualitäten für Amphibien. Da der Graben jedoch nicht von dem Vorhaben beeinträchtigt wird, erfolgt keine Beeinträchtigung des potentiellen Lebensraumes. Das Vorkommen von streng geschützten Insekten und anderen Wirbellosen wird ebenfalls ausgeschlossen, da diese Tiergruppen häufig sehr spezielle Lebensräume beanspruchen, die aufgrund der flächendeckenden Bodenbearbeitung hier nicht vorliegen.

Die teilweise an den Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden Gehölzstrukturen lassen auf das Vorkommen von Vogelarten schließen, die zu den Baum- oder Heckenbrütern zählen, wie Amsel, Meisen, Baumpieper, Zaunkönig oder Buchfink. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die teilweise sehr intensive angrenzende Flächennutzung ist der Wert als Bruthabitat jedoch eingeschränkt und eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelpopulation wird nicht erwartet.

Im Zentrum der Fläche hat eine mächtige Pappel als Solitärbaum gestanden, die jedoch im Februar 2011 gefällt wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass der Baum Höhlenstrukturen enthalten hat, die eine Habitatfunktion für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten gehabt haben könnte. Im Nachhinein ist eine belastbare Einschätzung der früheren Situation nicht mehr möglich. Potenziell kann eine Lebensraumfunktion bestanden haben und ist bei der Größe des Baumes wahrscheinlich, so dass der mögliche Eingriff durch Ersatzquartiere auszugleichen ist.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Fauna nicht wesentlich, da bestehende Flächennutzung fortgeführt würde. Mit

dem Entfernen der Pappel wurde jedoch ein Tatbestand geschaffen, der unabhängig von dem Bauvorhaben auszugleichen ist.

Das Planungsgebiet hat generell eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Durch die intensive Bodennutzung und angrenzenden Wohnbebauung hat das Gebiet eingeschränkte Lebensraumqualitäten für anpassungsfähige und häufig verbreitete Arten, welche durch die geplanten Veränderungen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden, wenn die vorhandenen wertvolleren Habitatstrukturen wie die Knicks und die Fließgewässerverbindung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten werden.

Arten des Anhanges IV EG-FFH-RL und Europäische Vogelarten – streng geschützte Arten im Sinne des § 10 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Vernichtung eines potenziellen Habitatstandortes muss kompensiert werden.

### 3.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Frühjahr 2011 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich umfasst eine zur Zeit als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, welche zum Teil von Gehölzstrukturen eingefasst ist.

Der Geltungsbereich besitzt daher eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung besteht kein Lebensraumpotential für streng geschützte Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Arten sind auf sehr spezifische Lebensräume angewiesen, die im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

Zu den aus der Sicht des Schutzgutes Pflanze wertvolleren Lebensräumen, zählen die den Geltungsbereich nach Westen und Osten begrenzenden Knicks. Während der westliche Knick mit einer einreihigen Gehölzanordnung artenarm, lückig und zum Teil zu einer Baumreihe durchgewachsen ist, zeigt der östliche Knick mit einer zweireihigen Gehölzanordnung eine dichtere Ausprägung. Diese Knicks sind als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausweisung eines 2 m breiten Knicksaumstreifens ist vorgesehen.



**Abb. 1:** Knickrest an westl. Geltungsbereichsgrenze

**Abb. 2:** Knick an östl. Geltungsbereichsgrenze

Die intensiveren Flächennutzungen im Umfeld der vorhandenen Knickabschnitte führen zu einer gewissen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes. Bei Einhaltung fachgerechter Knickpflege sollten diese Beeinträchtigungen sich jedoch nicht erheblich negativ auswirken. Im Süden begrenzt ein Wanderweg mit begleitendem Gehölzstreifen und Graben das Plangebiet. Diese Strukturen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben als Grünzäsur zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Wohngebiet erhalten. Im Zentrum der Fläche hat eine mächtige Pappel als Solitärbaum gestanden, die jedoch im Februar 2011 gefällt wurde. Im Landschaftsplan war die Pappel als landschaftsprägender Einzelbaum erfasst. Für den Wegfall des Baumes sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.



**Abb. 3:** süd. Wanderweg mit Saum



**Abb. 4:** gefällte Pappel

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich das Lebensraumpotential für die Flora nicht wesentlich, da dann die landwirtschaftliche Flächennutzung beibehalten würde. Der entfallene Baum wäre unabhängig von der Maßnahme ausgleichspflichtig.

Das Vorhaben hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei Einhaltung der formulierten Schutzmaßnahmen und der fachgerechten Knickpflege sowie dem Ausgleich des entfallenen Baumes können die Beeinträchtigungen als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

#### **3.2.1.4 Schutzgut Boden**

Geologisch zählt die Gemeinde Wisch zum Moränengebiet. Gemäß Bodenübersichtskarte (LANU S.-H. 1981) herrschen als Bodentypen Pseudogley bis Parabraunerde aus (Fließerde über) Geschiebelehm/ -mergel vor. Die überwiegend lehmigen Böden des Gemeindegebietes bilden gute Acker- und Grünlandstandorte. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist die Niederschlagsversickerung beschränkt.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstö-

rung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da an dem betroffenen Standort bereits Störungen des Bodengefüges durch intensive Bodenbewirtschaftung vorliegen, gelten die geplanten Eingriffe durch eine Bebauung als kompensierbar.

Zur Ermittlung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen. Es handelt sich dabei um die Versiegelung durch die Gebäude sowie aller Nebenflächen. *Darüber hinaus erfordern die zwei östlichen Grundstücke eine Aufhöhung der Gesamtfläche, um an das bestehende Kanalnetz ohne aufwendige Pumpenanlagen angeschlossen werden zu können.* Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Versiegelung.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Mehrversiegelung und Bodenauffüllung negativ einzustufen. Der Eingriff kann jedoch durch einen Flächenausgleich im Verhältnis 1: 0,5 kompensiert werden kann.

### **3.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Fließgewässerabschnitt, der bereits als Vorflut für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 dient. Der Graben ist ca. 1 m breit und zwischen 1 m und 2 m tief in das Gelände eingeschnitten. Das Grabenbett ist als Regelprofil ausgebaut und wird regelmäßig unterhalten. Als Uferrandvegetation ist im Umfeld des Geltungsbereiches ein dichter, stellenweise bis zu 3 m breiter Gehölzbewuchs zum Teil auf privaten und zum Teil auf gemeindlichen Flächen vorhanden. Der Graben quert den Kortenthurmredder und die Kaiserkoppel und ist hier verrohrt. Die Verrohrung im Bereich Kaiserkoppel ist bereits entsprechend der Nutzung als Erschließungsstraße dimensioniert. Eine Ausweitung der Verrohrung ist nicht vorgesehen.

*Da die im Untersuchungsgebiet anstehenden lehmigen Böden weniger gut für eine Regenwasserversickerung geeignet sind, ist geplant, das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser zu sammeln und in einer unterirdischen Leitung ggf. mit Vorschaltung eines Sandfanges dem vorhandenen Graben zuzuführen. Die Eignung des Grabens als Vorflut ist im Rahmen der durchzuführenden hydraulischen Berechnungen zu prüfen. Aufgrund des begrenzten Abflussquerschnitts am Übergang des Grabens zur anschließenden Rohrleitung muss der Graben als Retentionsraum ggf. erweitert werden. Da im Umfeld des Grabens ausreichend Fläche zur Verfügung steht, ist dies voraussichtlich möglich. Bei einer Aufweitung des Grabenquerschnittes ist jedoch unbedingt zu gewährleisten, dass der Wurzelbereich der solitären Großbäume nicht beeinträchtigt wird, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern.*

Untersuchungen zu den Grundwasserständen liegen nicht vor.

Durch die geplante bauliche Erweiterung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das bedeutet, dass mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist und es somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens und Durchführung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind keine direkten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Bei Nutzung einer offenen Vorflut als Retentionsraum zur Abflussverminderung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich negativ einzustufen sind.

### **3.2.1.6 Schutzgut Klima**

Das Lokalklima Wischs wird in erster Linie durch die Nähe der Ostsee bestimmt. Typisch für das kühlgemäßigte ozeanische Klima Schleswig-Holsteins sind die relativ ausgeglichenen Jahresgänge von Temperatur und Niederschlag. Der Jahresdurchschnitt der Temperaturen liegt bei 8,3°C. Es dominieren Winde aus westlichen bis südwestlichen Richtungen, die im Verlauf des Jahres für eine kräftige Zirkulation sorgen. Im Winter treten die meisten Stürme auf. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rund 680 mm.

Das Kleinklima im Untersuchungsgebiet wird zum einen durch die benachbarten Niederungsgebiete und zum anderen durch die angrenzende Bebauung bestimmt. Während die Niederungsflächen zu einer Abkühlung der Luftmassen in der Nacht führen, erwärmen sich die vegetationsfreien und versiegelten Flächen des Siedlungsbereiches schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen.

Bebauung trägt generell zu einer Verminderung der Windgeschwindigkeit und somit zu einer Reduzierung der Verdunstung bei einer Erhöhung der Temperatur in den bodennahen Luftschichten bei. Zudem speichern versiegelte Flächen die Wärme länger, so dass eine geringere Nachtabkühlung erfolgt.

Der Effekt wird bei der vorliegenden Planung durch die im Norden und Westen, der Hauptwindrichtung, angrenzenden Freiflächen gemildert. Die landwirtschaftlichen Flächen wirken sich durch den stattfindenden Luftaustausch regulierend auf das unmittelbare Klima des Geltungsbereiches aus. Da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad gering sein wird, ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu rechnen.

Die Neubauten werden nach dem heutigen Stand der Technik bezüglich Klimatechnik und Wärmeversorgung gebaut und ausgestattet, um die CO<sub>2</sub> Emissionen zu reduzieren.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die nächtliche Abkühlung über den Ackerflächen uneingeschränkt erhalten, und der Luftaustausch wird nicht durch bauliche Anlagen gebremst oder gemindert.

Aufgrund der offenen Flächen in der Umgebung des Geltungsbereiches und der verbleibenden Ein-/ Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

### **3.2.1.7 Schutzgut Luft**

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch

Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr führt nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität.

Im Rahmen der Restarbeiten auf den angrenzenden Bodenabbauflächen kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Staub kommen.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH<sub>3</sub>) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **3.2.1.8 Schutzgut Landschaft**

Die Gemeinde Wisch liegt nordwestlich von Schönberg nahe der Osteseeküste im Naturraum „Ostholsteinisches Hügelland“, welches durch eine bewegte Topographie und zahlreiche Seen geprägt ist.

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird in erster Linie durch den vorhandenen Siedlungsrand und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes bildet bei 5,20 müNN einen lokalen Hochpunkt. Nach Norden fällt das Gelände weiträumig bis zu den Salzwiesengebieten ab. Im Westen verläuft zwischen dem Plangebiet und dem Niederungsbereich ein Höhenrücken (8,60 müNN) parallel zur Kreisstraße. Aufgrund des Geländeverlaufes und der vorhandenen Strukturen sind die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Niederungsbereiche vom Geltungsbereich aus nicht wahrnehmbar. Der Geltungsbereich selbst hat ein leichtes Gefälle nach Westen.

Das Planungsgebiet ist vor allem von Norden einsehbar. Im Westen, Süden und Osten rahmen vorhandene Knicks und Gehölzstrukturen das Plangebiet.

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der vorhandenen Randstrukturen sowie eine abschirmende Gehölzpflanzung entlang der Nordseite vor, so dass die Einsehbarkeit begrenzt bleibt. Durch die Art der geplanten Festsetzungen werden Baukörper möglich sein, die sich von Größe und Gestaltung in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesprochen werden kann. Zur Gliederung der Verkehrsflächen sind Einzelbäume vorgesehen, welche das Plangebiet durchgrünen.



**Abb. 4:** Luftbildaufnahme von Januar 2000

aus: google earth

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der Ortsrand ebenfalls durch Knicks gebildet, über die sich Gebäude erheben, jedoch mit einem zurückversetzten Verlauf der Siedlungskante.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, wenn sich die Gebäude in Maß und Art den vorhandenen Baukörpern anpassen. Die geplanten Straßenbaumanpflanzungen und randlichen Gehölzpflanzungen sind positiv für das Ortsbild zu bewerten.

### 3.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Planung hat somit keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

### **3.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

## **3.3 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- u. Ersatzmassnahmen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **3.3.1 Schutzmaßnahmen**

- Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks und Einzelbäume sind zu erhalten und gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

- Entlang der als zu erhalten gekennzeichneten Knicks werden Saumstreifen festgesetzt, die von jeglichen baulichen Anlagen und knickschädigenden Nutzungen freizuhalten sind.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

### **3.3.2 Minimierungsmaßnahmen**

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird der offenen Vorflut zugeführt.

(Schutzgut Wasser)

- Die Nordseite des Plangebietes wird zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild mit einer flächigen Gehölzpflanzung eingefasst.

(Schutzgut Landschaft)

- Zur Durchgrünung werden im Verlauf der Planstraße Baumpflanzungen vorgesehen.

(Schutzgut Landschaft/ Mensch)

### **3.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

## Schutzgut Boden

### Ausgleichsverhältnis Versiegelung

**1: 0,5**

Grundstücksflächen 10.400,00 m<sup>2</sup>

bebaubare Flächen bei GRZ 0,25: 2.600,00 m<sup>2</sup>

zzgl. ca. 50% für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO 1.300,00 m<sup>2</sup>

Gepl. Versiegelungsflächen GRZ 0,25: 3.900,00 m<sup>2</sup>

Gepl. Verkehrsfläche: 1.200,00 m<sup>2</sup>

Gepl. Pumpstation: 20,00 m<sup>2</sup>

*Auszugleichende Versiegelungsflächen* 5.120,00 m<sup>2</sup>

*Erforderliche Ausgleichsfläche für Versiegelung:* mind. 2.560,00 m<sup>2</sup>

### Ausgleichsverhältnis Versiegelung

**1: 0,3**

Gepl. teilversiegelte Verkehrsfläche: 500,00 m<sup>2</sup>

Gepl. Bodenauffüllung 850,00 m<sup>2</sup>

*Auszugleichende Teilversiegelungsflächen* 1.350,00 m<sup>2</sup>

*Erforderliche Ausgleichsfläche für Teilversiegelung:* mind. 405,00 m<sup>2</sup>

|                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Erforderliche Ausgleichsfläche für Schutzgut Boden:</i> | 3.000,00 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|

Als Kompensationsmaßnahmen für die vorgenannten Eingriffe werden Maßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Geltungsbe-  
reich und auf den Flurstücken 11/1 und 11/2, Flur 5 vorgenommen. Auf den genannten Flur-  
stücken an der Dorfstraße werden Grünlandflächen durch naturschutzfachliche Pflege- und  
Entwicklungsmaßnahmen zu **artenreichem Extensivgrünland** entwickelt.



**Abb. 5:** Ansicht Ausgleichsfläche (Blickrichtung Osten)

Da es sich bereits im Bestand um einen Dauergrünlandstandort mit gutem Entwicklungspo-  
tenzial handelt (aufgrund von Staunässe dominieren Flutrasenarten), kann die Fläche nur zu  
50 % als Ausgleich angerechnet werden. Ein Teil des Flurstücks 11/1 ist bereits als Aus-  
gleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 15 in Anspruch genommen worden. Die noch zur  
Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von 4.870 m<sup>2</sup> und wird in vollem Umfang einbe-  
zogen. Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme sollte sich an den entsprechenden  
Festsetzungen zum B-Plan Nr. 15 orientieren.

Vorgesehene Ausgleichsfläche 4.870,00 m<sup>2</sup>

Anrechenbar zu 50 % 2.435,00 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Privatgrundstücken in einer Breite von mind. 2,50 m eine freiwachsende Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft erhalten. Die Pflanzung soll in Gruppen mit einer Höhenstaffelung erfolgen, um stellenweise Durchblicke in die Landschaft zu ermöglichen.

Flächige Gehölzpflanzung

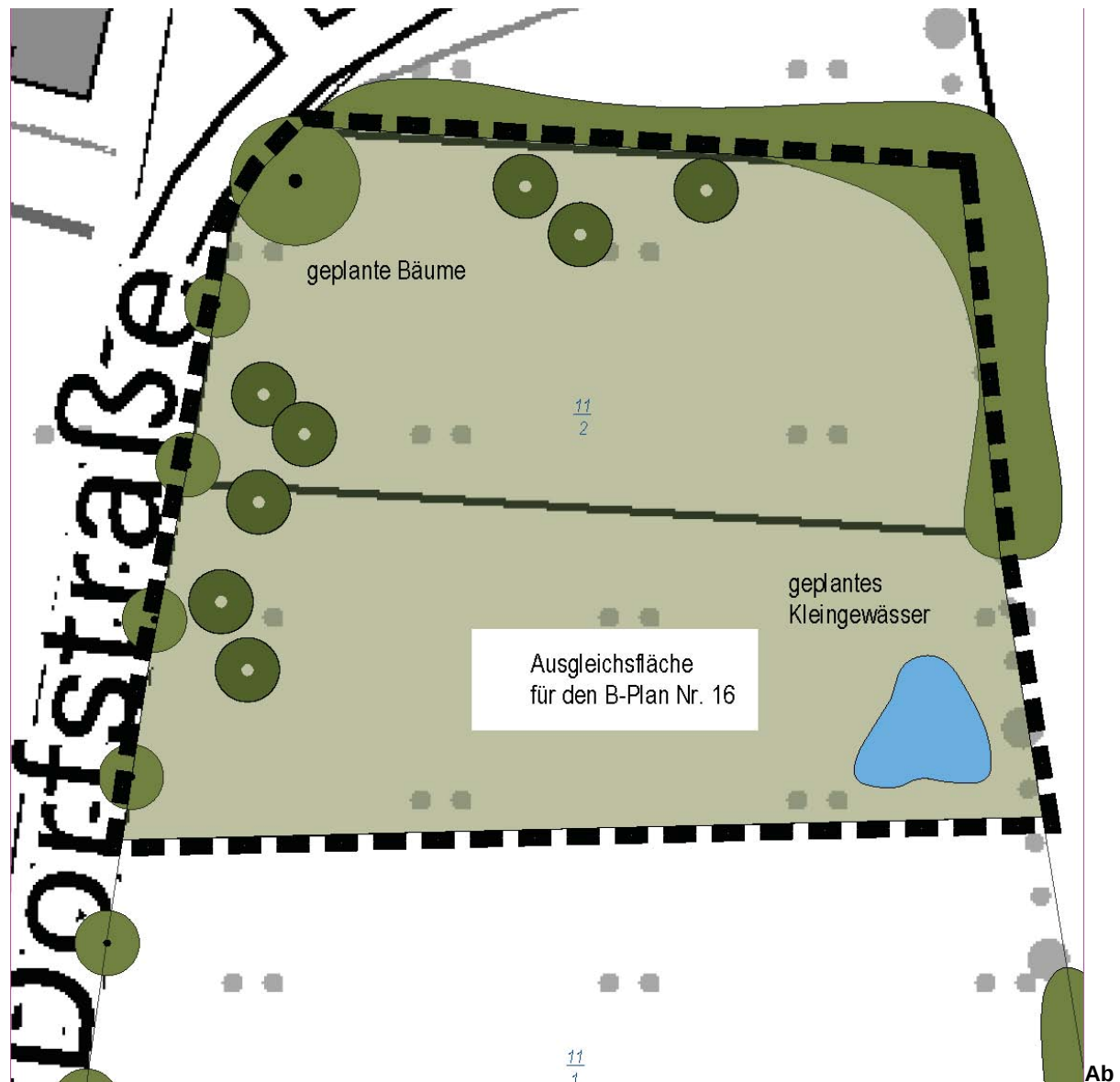
410,00 m<sup>2</sup>

Anrechenbar zu 100 %

410,00 m<sup>2</sup>

Erbrachte Ausgleichsfläche für Schutzgut Boden:

2.845,00 m<sup>2</sup>



b. 6: Gestaltung Ausgleichsfläche

ohne Maßstab

Zwischen der erforderlichen und der erbrachten Ausgleichsfläche besteht eine Differenz von 155 m<sup>2</sup>. Das Defizit wird durch die **Anlage eines Kleingewässers in entsprechender Größe** innerhalb der Ausgleichsfläche kompensiert, was zu einer Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Amphibien führen soll. Das Kleingewässer soll an der östlichen Flurstücks-

grenze in einem möglichst besonnten Bereich liegen (vgl. Abb. 6). Es sind flache Uferbereiche zu profilieren. Es ist vorgesehen, den Bodenaushub am Nordufer zu verteilen und landschaftsgerecht zu profilieren. Details der Umsetzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## Schutzgut Pflanze

### Ausgleichsverhältnis Baumfällung

### 1 Baum je 50 cm Stammumfang

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Entfallende Gehölze:         | Erforderliche Ersatzpflanzung:    |
| 1 Pappel, Stammumfang 4,10 m | 9 Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm |
| 1 Pappel, Stammumfang 2,40 m | 5 Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm |
| gesamt:                      | 14 Laubbäume                      |

Im Vorfeld der Bauleitplanung ist eine Pappel im zentralen Bereich des Geltungsbereiches entfernt worden. Der Baum war aufgrund seiner Größe und solitären Lage innerhalb der Ackerfläche als landschaftsprägend einzustufen. Da der Erhalt des Baumes nicht möglich war, ist der Verlust über Ersatzpflanzungen auszugleichen. Des Weiteren ist im westlichen Knick ein prägender Überhälter (Pappel) entfernt worden und ebenfalls auszugleichen. Vorgesehen ist die **Anpflanzung von insgesamt 15 Laubgehölzen**. *Sieben* kleinkronige Bäume werden zur Durchgrünung des Baugebietes im Verlauf der Planstraße angeordnet. Acht weitere (bevorzugt Erlen und Weiden) werden als Gehölzgruppen in die Randbereiche der Ausgleichsfläche integriert (vgl. Abb. 6). Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

## Schutzgut Tiere

Mit der gefälltten Pappel ist eine potenzielle Habitatstruktur für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten verloren gegangen. Der tatsächliche Bestand ist nicht rekonstruierbar. In so einem Fall ist es gängige Praxis, von dem Verlust einer Höhle auszugehen und je **ein Ersatzquartier für beide Artengruppen** zu installieren. Für die Fledermäuse wäre mit dem Vorkommen spaltenbewohnender Arten zu rechnen und entsprechend ein Spaltenquartier im Umfeld des Vorhabens in mind. 3 m Höhe anzubringen. Für Vögel ist ein Nistkasten für die Größe zwischen Meise und Star im Umfeld anzubringen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 3.4 Planungsalternativen

### 3.4.1 Standortalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für diesen Bebauungsplan wurde das gemeindliche Entwicklungspotential näher untersucht. Neben der Ortsarrondierung wurde auch das Innenentwicklungspotential analysiert, mit dem Ergebnis, dass Flächen für eine kurz- und mittelfristige Bebauung im Innenbereich zwar zur Verfügung stehen, aber nicht das im LEP vorgesehene Kontingent für die Gemeinde abdecken. Zur Ausschöpfung des gesamten Entwicklungspotenzials ist zusätzlich eine Ortsarrondierung erforderlich. Der gewählte Standort wurde im Landschaftsplan der Gemeinde Wisch als Entwicklungsrichtung für eine langfristige Siedlungserweiterung eingestuft, was dokumentiert, dass andere Ortsrandlagen

### 3.4.2 Planungsalternativen

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| WA                 |  |
| I                  | GRZ = 0,25                                                                        |
| GH = 8,00 - 8,50 m | GD = 25° - 45°                                                                    |



**Abb. 7: Variante 1**



Abb. 8: Variante 2



Abb. 9: Variante 3

Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem örtlichen Bedarf und dem gemäß Landesentwicklungsplan verfügbaren Entwicklungspotenzial. Die Erschließung ist nur über Kaiserkoppel möglich und wurde im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 15 bereits vorgesehen und angelegt. Der Flächenzuschnitt ergibt sich aus der Erschließung und der Maßgabe einer Ortsarrondierung ohne zu großen Vorstoß in die Landschaft sowie einem für die Bearbeitung günstigen Zuschnitt der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche.

### **3.5 Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Probstei und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes eine Ortsbesichtigung, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Folgende Unterlagen wurden bei der Prüfung berücksichtigt:

B2K freisch. Architekten und Stadtplaner, Kiel, Mai 2011: Prüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklungs- und Ortsarrondierungspotentiale

Bendfeldt.Schröder.Franke Landschaftsarchitekten BDLA, Kiel, April 1999: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Wisch

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

#### **3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

### **3.6 Zusammenfassung**

In der Gemeinde Wisch besteht ein kurz- bzw. mittelfristiger Bedarf an Wohnbauflächen. Nachdem festgestellt wurde, dass dieser Bedarf durch eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht ausreichend gedeckt werden kann, soll am nordwestlichen Ortsrand ein Gebiet für 14 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern neu erschlossen werden. Die Erschließung wurde bereits bei der Umsetzung des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 15 vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen, sie treffen in erster Linie aufgrund der Mehrversiegelung die Schutzgüter Boden und Wasser. Die hier getätigten Eingriffe können bei Einhaltung der genannten Vorgaben und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die potenziellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden bei den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen im Zusammenhang mit den bestehenden Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 15 auf einer externen Grünlandfläche.

#### **4. ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT:**

- |          |                                                                                                                                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch (1996)                                                                                             |
| Anlage 2 | Ausschnitt aus geltendem Landschaftsplan (1998)                                                                                                                        |
| Anlage 3 | Innenbereichsgutachten der Gemeinde Wisch (Mai 2011) mit<br>- Planzeichnung<br>- Textteil: Prüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung |
| Anlage 4 | Planzeichnung „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ – Bestand,<br>M 1: 500<br>Bl. 21010109_01                                                                         |

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom .....

Wisch, .....

Gemeinde Wisch

.....  
Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, .....

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HAßSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)