

# BEGRÜNDUNG

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung am Redder“ der Gemeinde Wisch, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße „Redder“ zwischen den Häusern 8b und 12.

**Bearbeitung:**

**B2K und dn Ingenieure GmbH** - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**B2K**  
dn|ing

Stand: 26.02.2021

Art des Verfahrens:  
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a 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 - § 10 BauGB

## Inhalt Begründung

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf vom 27.11.2018).....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan Urschrift (1985) .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes (1996) .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
7.2.1	Maximale Grundfläche (GRZ).....	10
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	10
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen .....</b>	<b>11</b>
7.3.1	Bauweise .....	11
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).....	11
7.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
<b>7.4</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
7.4.1	Fassaden .....	12
7.4.2	Dachform und Dachneigung.....	12
7.4.3	Dacheindeckungen.....	12
7.4.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
7.4.5	Oberirdische Lagerbehälter .....	13
<b>7.5</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>13</b>
7.5.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	13
7.5.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
<b>7.6</b>	<b>Private Grünfläche .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>14</b>

<b>9.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>ATLASTEN .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>18</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

In der Gemeinde Wisch besteht der Bedarf nach Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen. Neben der klassischen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung für Familien, sind auch Wohnungen im Mehrfamilienhaus nachgefragt. Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, für den örtlichen Bedarf Wohnungen zu schaffen.

Das städtebauliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Wisch ist die Ausweisung eines Wohngebietes für zwei Wohnhäuser mit insgesamt sieben Wohnungen, um das Grundstück mit abgängigem Gebäudebestand und einer rückwärtigen Grünlandbrache einer geordneten Planung und Nachnutzung zuzuführen.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um die kleinräumige Entwicklung eines brachgefallenen Grundstückes mit abgängigen Gebäuden (Scheune und Nebenanlage) handelt und das beabsichtigte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13 a BauGB, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und einer Nachverdichtung dient.

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Wisch.
- ✓ Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind zu bearbeiten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m.

§ 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichten.

Im Rahmen einer Einwohnerversammlung fand am 17.04.2019 eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit statt, um Anregungen und Bedenken der Bürger aufzunehmen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 29.09.2020 gefasst.

#### **4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Wisch liegt im Kreis Plön, im Amtsbereich des Amtes Probstei. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Wendtorf, Barsbek, Krokau und Schönberg an. Die Gemeinde besteht aus dem Ortsteil Wisch und der Siedlung Heidkate. Die Gemeinde ist durch die am südlichen Rand der Ortslage Wisch verlaufende Bundesstraße 502 (B 502) und die östliche Kreisstraße 33 (K 33) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat ca. 710 Einwohner.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt östlich der Straße Redder und westlich der Dorfstraße, zwischen den Hausnummern 8 und 12 (Redder) auf dem Flurstück 2/22. Das Plangebiet grenzt im Wesentlichen an bestehende wohnbauliche Siedlungsstrukturen und nur im Osten an die freie Landschaft.

Auf dem Flurstück 22/2 befinden sich vier Gebäude. Im Nordwesten des Grundstückes, direkt an der Straße, liegt ein bewohntes Haus mit einer kleinen umliegenden Gartenfläche. Auf dem größeren, sich im Plangeltungsbereich befindenden Teil des Grundstückes befinden sich drei abgängige Nebengebäude (eine Scheune und zwei Schuppen), welche der neuen Planung weichen.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

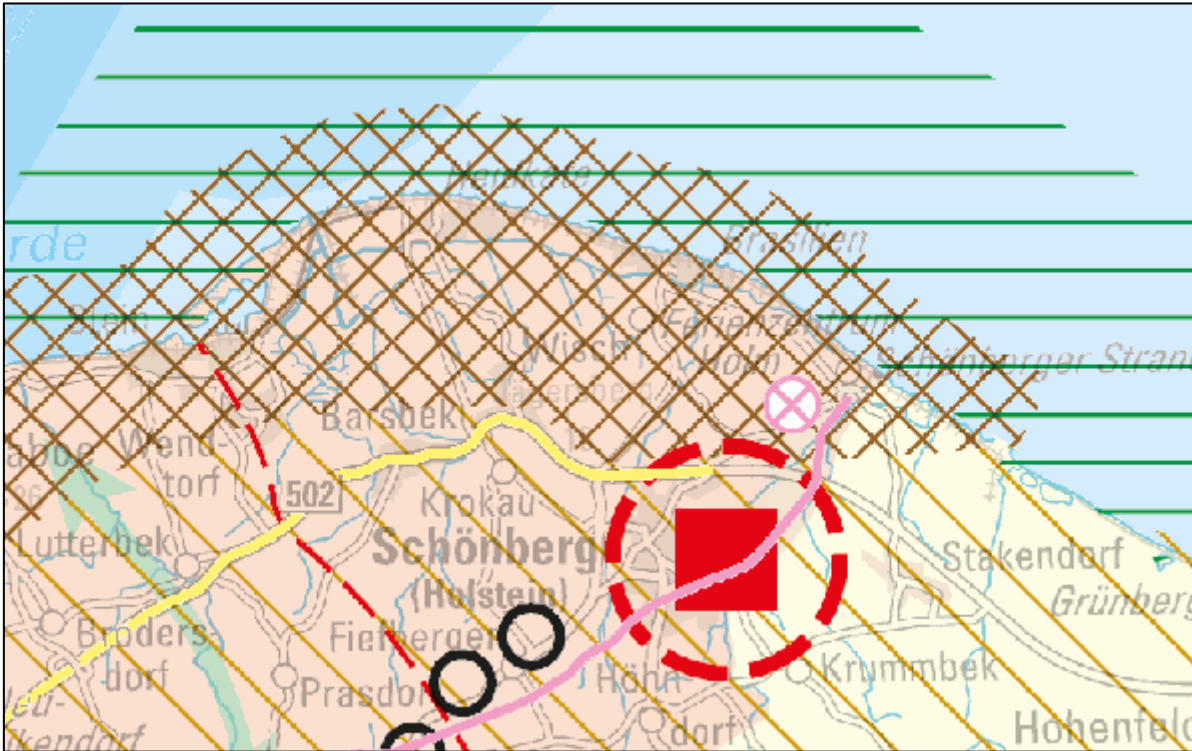
Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 zu berücksichtigen:

##### **5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf vom 27.11.2018)**

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: August / 2020) noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030. 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.



**Abb. 01:** Ausschnitt aus dem Entwurf des LEP 2018 für die Gemeinde Wisch, Land Schleswig-Holstein

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. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 77). Für die Gemeinde Wisch ist von Bedeutung, dass sie im Ordnungsraum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2018 bis 2030' 15 % an neuen Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde. Ferner wird in Kap. 3.6.1 Abs. 3 festgelegt, dass bei Gemeinden mit hohen Anteilen an Ferien- und Freizeitwohnungen der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen ist. Die Gemeinde Wisch ist ein touristisch geprägter Ort, die Ferien- und Freizeitwohnungen sind von den existierenden Wohneinheiten abzuziehen.

Am 31.12.2017 existierten 451 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Die Zahl der Ferien- und Freizeitwohnungen in Wisch wurde durch die Amtsverwaltung überschlägig ermittelt. Nach Abzug der Ferien- und Freizeitwohnungen und bereits erfolgter Baufertigstellungen wird von ca. 260 Wohneinheiten für das allgemeine Wohnen in Wisch ausgegangen. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2030 39 Wohneinheiten entstehen können.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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 lag 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.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Wisch liegt dabei im Planungsraum II.

### 5.3 Flächennutzungsplan Urschrift (1985)

In der Urschrift des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet und ein geringer Anteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf zu verstehen. Grundsätzlich ist die geplante Bebauung in einem Dorfgebiet zulässig.

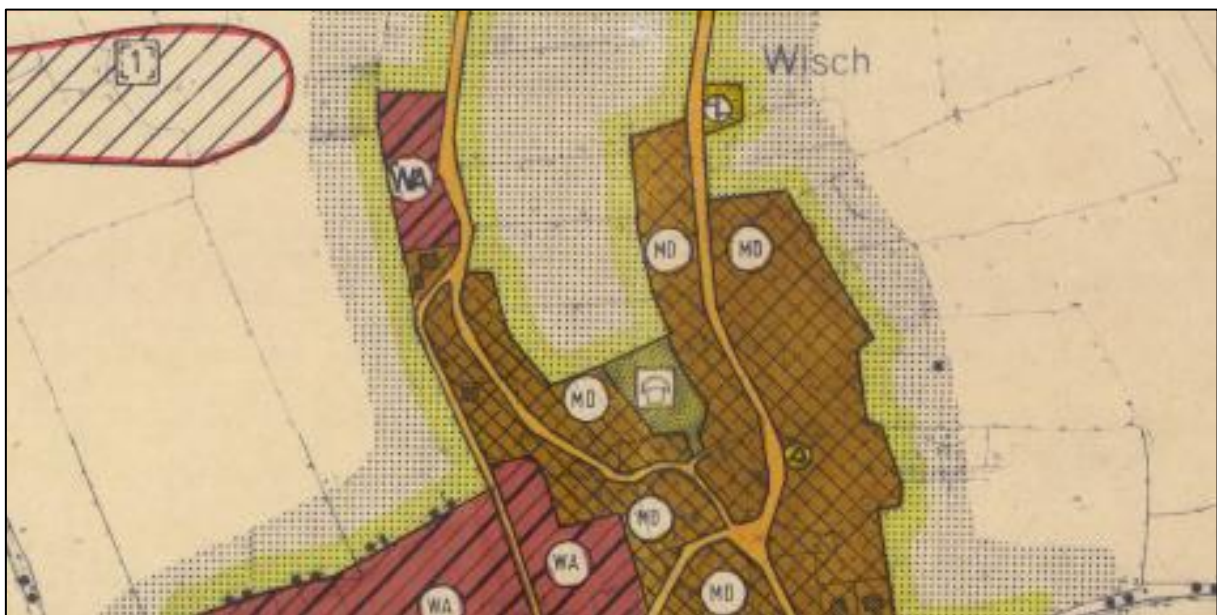


Abb. 02: Ausschnitt aus der Urschrift des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wisch

### 5.4 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (1996)

Im Jahr 1996 wurde der bestehende Flächennutzungsplan zum 3. Mal geändert. Gegenstand der Änderung war u.a. die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet. Die angestrebte Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Es bedarf keiner weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abb. 03: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der Gemeinde Wisch

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Entwicklung innerörtlicher Baulücken und Brachflächen soll dem landesplanerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprechend prioritär verfolgt werden. Die überplante Fläche ist daher für eine Nachverdichtung durch die Entwicklung von Wohnraum prädestiniert.

Nach Rückbau der abgängigen Scheune und der Nebenanlagen sollen Ersatzbauten in Form eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten im südlichen Bereich des Grundstücks sowie eines Wohnhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten im nördlichen Bereich entstehen.

Die Gebäude werden über eine private Zufahrt erschlossen. Im östlichen Bereich soll eine Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen für die Anwohner realisiert werden (siehe Abb. 04). Weiterhin wird ein Nebengebäude errichtet in dem die zentrale Heizanlage und Stellplätze für Fahrräder untergebracht werden.



Abb. 04: Lageplan geplante Bebauung, B2K und dn Ingenieure

## 7. Inhalte der Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Begründung:

Mit der vorliegenden Planung soll Wohnraum geschaffen werden. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteu-erung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sein sol-len.

In den letzten Jahrzehnten zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlagen nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen an-gesiedelt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebs-verkehr in kleinen Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zuläs-sigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese aus-nahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bau-antragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauauf-sicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfü-gung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Anlagen für Verwaltun-gen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnun-gen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde Wisch, da diese Planung darauf abzielt, für den örtlichen Bedarf Wohnbaugrund-stücke zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 13 BauNVO zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Gem. § 13 BauNVO wären in einem Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe (z.B. Steuerberater, Ärzte) allgemein zulässig. Die Nutzungen sind zwar immissionsarm, jedoch bestünde ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen in der unmittelbaren Umgebung, dem aus derzeitiger Sicht nicht nachgekommen werden kann. Die Gemeinde behält es sich daher vor, über eine solche Nutzung nach Prüfung im Einzelfall zu entscheiden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Maximale Grundfläche (GRZ)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Grundfläche (GR max.) von 220 m<sup>2</sup> in der Baufläche 1 sowie von 200 m<sup>2</sup> in der Baufläche 2 festgesetzt.

Begründung:

Die maximale Grundfläche (GR max.) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Baufläche zulässig sind. Mit der Grundfläche ist die Bruttogrundfläche eines Gebäudes gemeint, die ein Grundstück überdeckt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 650 m<sup>2</sup> im gesamten Plangebiet ist zulässig (siehe Kapitel 7.5.2.).

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangabe von 11,70 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH max.) werden beidseitig (beide Traufseiten) durch die Höhenangaben von 6,10 m über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut). Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bebauung und den erforderlichen und üblichen Gebäudehöhen. Bei den geplanten Gebäuden kann je nach Geländeneiveau eine reale Gebäudehöhe von ca. 9,00 bis 9,20 m sowie eine reale Traufhöhe von ca. 3,55 bis 3,65 m entstehen. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Drepfels bzw. die Höhe der Fassaden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand bzw. in das Ortsbild einfügen soll. Obwohl formal eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist, wird die Bebauung durch die getroffenen Festsetzungen der Traufhöhe und der Gebäudehöhe optisch den Eindruck einer eingeschossigen Bauweise mit Dachgeschoss und Gauben erwecken.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

## **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **7.3.1 Bauweise**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Bebauung in offener Bauweise (O) festgesetzt.

#### Begründung:

In der offenen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,00 m errichtet werden. In diesem Fall werden die Gebäudelängen jedoch durch die Baugrenzen auf maximal ca. 16,00 m und 18,00 m reglementiert. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in den dörflichen Charakter von Wisch einfügt. Bei der offenen Bauweise wird es freigestellt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Durch den Zuschnitt der Baugrenze und die Festsetzungen oder maximalen Wohnungsanzahl wird jedoch ein Rahmen gegeben.

In der Baufläche 1 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten – jeweils zwei Wohneinheiten je Geschoss – geplant.

In der Baufläche 2 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten geplant. Es wird offen gelassen, ob die Wohnungen horizontal als Hausgruppen oder vertikal mit zwei größeren Wohnungen im Erdgeschoss und einer kleineren Wohnung im Obergeschoss angeordnet werden. Hiermit möchte die Gemeinde dem Bauherrn die Möglichkeit geben, auf den aktuellen Bedarf flexibel zu reagieren.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt. Insgesamt werden zwei Baufenster ausgewiesen.

#### Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bauungen oder Grundstücken gewährleistet. Es werden zwei Einzelbaufenster festgesetzt, um die Anzahl und Positionierung der zukünftigen Gebäude zu steuern.

### **7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufläche 1 (BFL 1) maximal vier (4) Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In der Baufläche 2 (BFL 2) sind maximal (3) Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### Begründung:

Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden. Würden mehr Wohneinheiten in den Gebäuden untergebracht werden könnten die erforderlichen privaten Stellplätze nicht mehr auf dem Grundstück untergebracht werden. Eine weitere Beanspruchung des öffentlichen Raumes durch den ruhenden Verkehr möchte die Gemeinde vermeiden.

## 7.4 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

### 7.4.1 Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem auch die naturbelassene Oberfläche (und Farbe) zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

#### Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Dies lässt den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Wohngebäude, verhindert aber auch optische Störungen und die Entstehung ortsunüblicher Gebäude. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben. Holzblockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, da sie für die Region untypisch sind.

### 7.4.2 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit Dachneigungen des Hauptdaches (DN) von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

#### Begründung:

Im Plangebiet wurden die drei Bestandsgebäude mit Satteldächern errichtet. Diese Dachform ist auch in der angrenzenden Umgebung wiederzufinden. Daher sollen auch die Neubauten Satteldächer haben. Dachneigungen (DN) von 20° bis 45° sind ortsüblich und in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Dächer mit 45° Neigung können in der Regel optimal genutzt werden. Dächer mit einer Dachneigung über 45° werden ausgeschlossen, da diese ortsuntypisch sind. Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdächer. Untergeordnete Bauteile wie Gauben dürfen abweichende Dachneigungen haben. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden häufig mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern errichtet, weshalb auch hier Dachgestaltungen abweichend zum Hauptdach ausgeführt werden dürfen.

### 7.4.3 Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

#### Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden zurückhaltende und ortstypische Farben gewählt. Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil

sie nur matt glänzen, zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Ferne eine deutlich geringere Wirkung haben und für das Gesamtbild des Gebietes nicht erheblich sind.

#### **7.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

##### Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

#### **7.4.5 Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

##### Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung, weshalb das Gesamtbild des Plangebietes durch oberirdische Lagerbehälter gestört würde.

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

#### **7.5.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Redder“, von der eine private, 6,00 m breite Zufahrt in das Plangebiet führt. Diese mündet in eine Stellplatzanlage für 14 Anwohnerstellplätze mit einer Aufweitung zum Wenden.

#### **7.5.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen in den Flächen für Nebenanlagen herzustellen.

##### Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Es soll auch die Unterbringung eines Zweitfahrzeugs sichergestellt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

##### Begründung:

Die aufgeführten baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Alle anderen Bereiche sind hiervon ausgeschlossen. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß der Landesbauordnung S-H (LBO § 63), wie zum Beispiel

kleinere Gewächshäuser, Gartenhütten oder ähnliches, können auch auf den verbleibenden Flächenanteilen errichtet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 650 m<sup>2</sup> im gesamten Plangebiet ist zulässig.

Begründung:

Für die neuen Wohnungen möchte die Gemeinde Stellplätze in ausreichender Anzahl schaffen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Diese erfordern zusammen mit ihrer Zufahrt, den Zuwegungen zu den Gebäuden und einer Nebenanlage für die Unterstellung von Fahrrädern und die Unterbringung der Heizungsanlage eine Fläche von ca. 630 m<sup>2</sup> - 650 m<sup>2</sup> Größe. Die festgesetzten zusätzlichen 650 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten beziehen sich auf den gesamten Plangeltungsbereich.

## **7.6 Private Grünfläche**

Es wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich eine 5,00 m breite Feldzufahrt von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Dieser Korridor dient der Zugänglichkeit der rückwärtigen Grünfläche (Wiese).

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind drei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 10-12 cm Stammumfang. Die Vorgaben gewährleisten, dass die zu pflanzenden Obstbäume bereits eine gewisse Größe und eine gute Pflanzqualität haben.

## **8. Umweltbelange**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind allerdings grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Es wurde daher ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag fasst zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammen und beurteilt zum anderen die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht, indem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote artenbezogen geprüft wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Relevanzprüfung der vorliegenden Untersuchung hat keine vorhabenbezogene Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäisch geschützten Vogelarten ergeben:

- Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Vorhabengebiet nicht vor.
- Ein Fledermausbesatz an / in den abzureißenden Gebäuden konnte nicht nachgewiesen werden.
- Ein Vorkommen der übrigen Säugetiere sowie der anderen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Vorhabengebiet aufgrund nicht erfüllter Habitatansprüche ausgeschlossen werden.
- Brutvogelvorkommen an / in den abzureißenden Gebäuden konnten nicht nachgewiesen werden.
- Rastvogelbestände mit landesweiter Bedeutung wurden nicht nachgewiesen.

Eine Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist nicht erforderlich.

Einem Abriss der drei Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt (Juli 2020) steht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist aktuell nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Abrissarbeiten zu einem (deutlich) späteren Zeitpunkt ist eine erneute Untersuchung auf Brutvogel- und Fledermausbesatz durch Fachgutachter durchzuführen.

Im Falle der Fällung der Kastanie müsste vor Fällung eine Fledermausbesatzkontrolle auch in der Höhe durchgeführt werden. Die Fällung ist jedoch nach derzeitigem Stand nicht geplant.

Die vollständigen Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigelegt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten und vergleichbaren Baugebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden. Ein entsprechender Nachweis wird in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Beteiligten (Feuerwehr/ Brandschutz des Kreises Plön) erbracht.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung. Für die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Wisch ist der Zweckverband Ostholstein (ZVO) zuständig.

#### Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Regenwasserleitung.

#### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Wisch ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Versorgung mit Elektroenergie

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

#### Versorgung mit Gas

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

#### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft Kreis Plön (AWKP) durchgeführt.

### **10. Altlasten**

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### **11. Denkmalschutz**

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

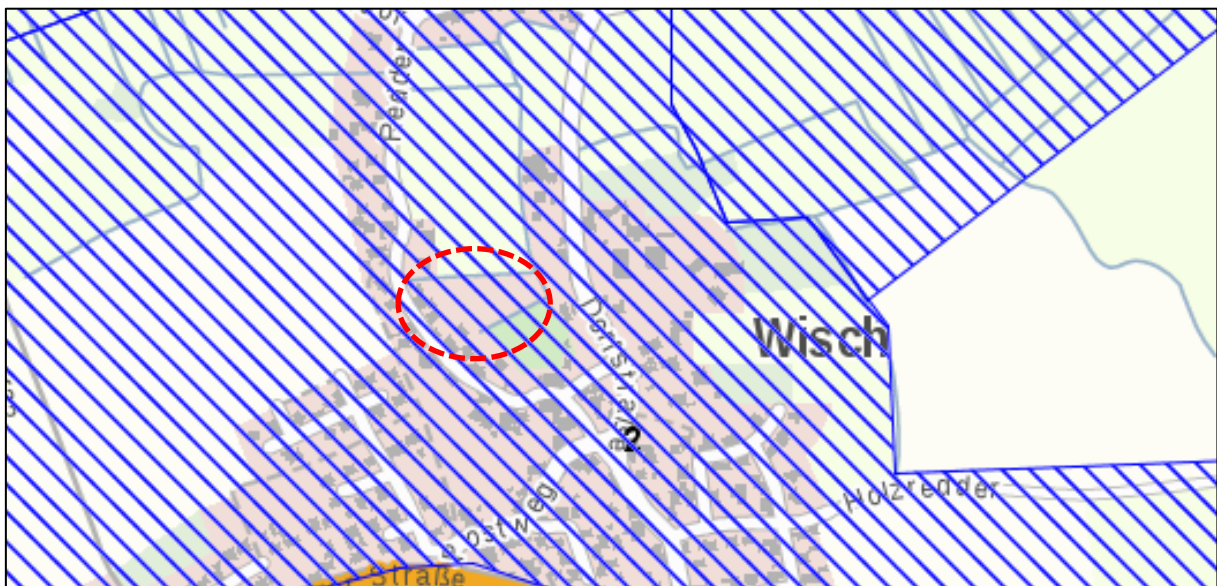


Abb. 05: Ausschnitt aus dem Archäologie Atlas des Landes Schleswig-Holstein

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat im Rahmen einer Voranfrage am 29.04.2020 eine Stellungnahme zum Plangebiet verfasst:



Das Landesamt weist darauf hin, dass sie zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die vorliegende Planung feststellen können. Das Landesamt hat keine Bedenken und stimmt der vorliegenden Planung zu.

Darüber hinaus erfolgt der Verweis auf den § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Kulturdenkmäler hinweisen könnten, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **12. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Wisch zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## **13. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **14. Auswirkung der Planung**

Mit der vorliegenden Planung wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte innerörtliche Brachfläche, einer geordneten Planung und Nachnutzung zugeführt. Drei ungenutzte baufällige Gebäude (zwei Schuppen, eine Scheune) werden durch zwei Wohnhäuser mit insgesamt sieben Wohneinheiten und zugehöriger Erschließung, Stellplätzen und Nebenanlagen ersetzt. Durch die Überplanung der innerörtlichen Konversionsfläche wird die Funktion des Ortskerns von Wisch weiter gestärkt und dem Grundstück eine adäquate städtebauliche Struktur verliehen.

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen angelegt werden. Dadurch wird es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes führen.

## **15. Anlagen**

### **1. Baugrunduntersuchung**

Bearbeitung: Büro für Geotechnik und Umweltchemie, Diplom Geologe Hajo Bauer  
Stand: 05.04.2019

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Fledermausquartiersuche und artenschutzrechtlicher Stellungnahme (Fledermäuse)**

Bearbeitung: Planungsbüro Mordhorst-Bretscheider GmbH und Dipl.-Biol. Björn Leupolt  
Stand: Juli 2020

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Wisch, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 26.02.2021

**B2K**

**dn|ing**

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner