



## ENTWURF

# Kurzbegründung

## Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Teil 2) der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Bebauung der Straße 'Zum See',  
westlich und nördlich der 'Strandstraße' und östlich der freien Landschaft.



**Bearbeitung:**  
**B2K & dn Ingenieure** Architekten . Ingenieure . Stadtplaner  
 Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - [info@b2k.de](mailto:info@b2k.de)

**Stand:**  
**08.09.2022**

**Redaktionell ergänzt und geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom XYZ**

**Art des Verfahrens:**  
 Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

**Stand des Verfahrens:**  
 § 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | § 10 BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>4</b>
3.1.	Rechtliche Grundlagen	4
3.2.	Verfahren	5
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	5
4.1.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)	5
4.1.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)	7
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Landschaftsplan	9
<b>5.</b>	<b>Plangebiet / Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	9
5.1.1.	Städtebauliche Struktur	9
5.1.2.	Erschließung	10
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>10</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	12
6.5.	Grünordnung	12
6.6.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	14
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Archäologischer Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>18</b>

## **1. Anlass der Planung, Planungsziele**

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohnungen aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Wendtorf gehört, begünstigt durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel (knapp 10-12 Minuten Fahrtzeit bis zur Stadtgrenze) und die Lage zwischen den Tourismusorten Laboe und Schönberg (jeweils rund 5-10 Minuten Fahrtzeit), einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie entsprechend guten Lebensbedingungen zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baulandflächen. Dies wird nicht zuletzt durch eine wachsende Umverteilung von Wohnraumsuchenden aus dem Ballungsraum Kiel in das Umland verstärkt, welches den Mangel an Reserveflächen für (bezahlbaren) Wohnraum in der Stadt zunehmend kompensieren muss.

Hierfür bedarf es auch der Überarbeitung und Anpassung bereits bestehender Bebauungspläne, um dem örtlichen (d.h. regionalen) Bedarf nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können und eine mögliche Abwanderung lokaler Bevölkerung in das Umland zu reduzieren. Da das Plangebiet bereits innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11 liegt, lässt sich diese derzeit untergenutzte Fläche durch Änderung des Bebauungsplans für eine Wohnbebauung nutzbar machen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit Lage und Größe des Plangebietes verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Landschaftsplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendtorf weist das Gebiet als Mischgebiet aus und wird im Rahmen des § 13a BauGB berichtigt.

## **2. Lage, Größe und Nutzung**

Wendtorf ist eine Gemeinde in der Probstei im Kreis Plön. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 502, knapp 10 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt und hat rund 996 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2020).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) liegt nordöstlich des Ortszentrums von Wendtorf, westlich der "Strandstraße" und freien Landschaft, sowie südlich der bereits bestehenden Bebauung des Wohngebiets "Strandstraße Nord". Das Ortszentrum ist etwa 500m bzw. 5 Gehminuten entfernt.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 980 m<sup>2</sup> auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden das Wohngebiet ‚Strandstraße Nord‘;
- im Osten die ‚Strandstraße‘ und dahinter die freie Landschaft;
- im Süden die ‚Strandstraße‘
- im Westen landwirtschaftliche Flächen und die freie Landschaft.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

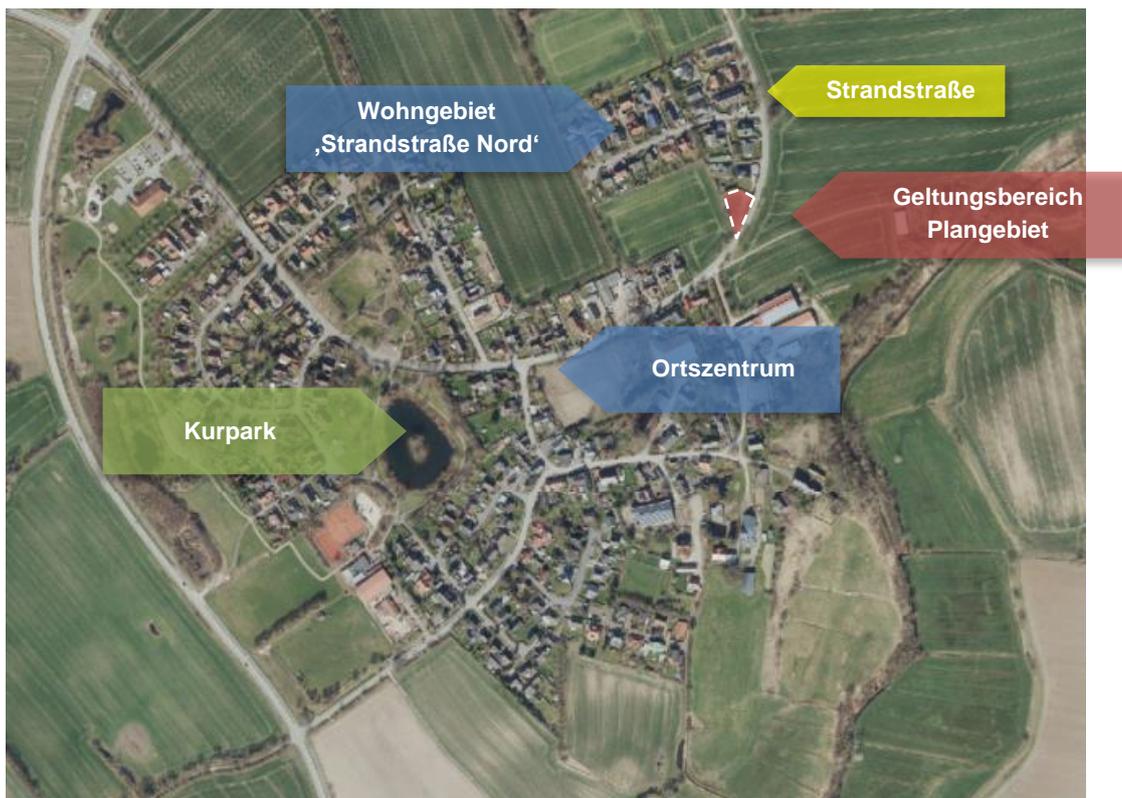


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet liegt in den Höhen, zwischen 4,30 m (ü. NHN) im nördlichen Bereich und 4,60 (ü. NHN) im südlichen Bereich, wobei die Knickstrukturen, die das Plangebiet im Westen, Süden und Osten umrahmen, ihre höchste Stelle bei 5,44 m (ü. NHN) aufweisen

Die Fläche selbst ist bisweilen eine Grünfläche und daher vollständig unbebaut.

### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11(Teil 2) der Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398) geändert worden ist.

### **3.2. Verfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 der Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 25.11.2021. Da der Bebauungsplan im Geltungsbereich eines bereits bestehenden Bebauungsplans aufgestellt wird, kann dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Probsteier Salzwiesen und Umgebung' gemäß der Kreisverordnung des Kreises Plön vom 21.07.2017.

Darüber hinaus werden keine weiteren Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 14.03.2022).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

#### **4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)**

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

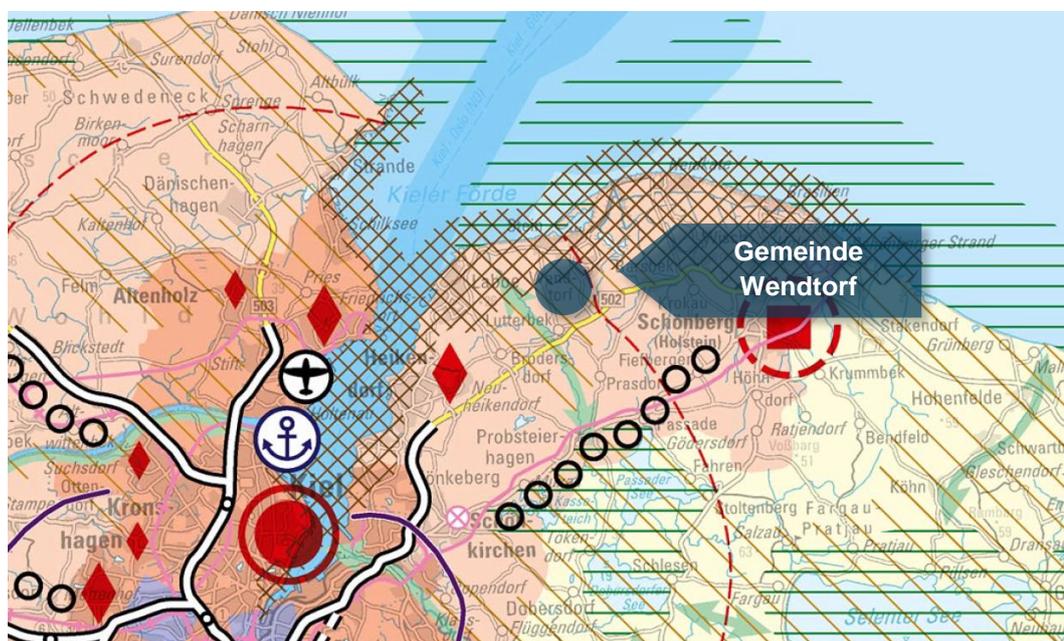


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Schleswig-Holstein (2010), Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Wendtorf folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Befindet sich nahe eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einer *Biotopverbundachse (Landesebene)*
- Liegt nahe eines *Stadttrankerns I. Ordnung* (Heikendorf)
- Liegt nahe eines *Unterzentrums* mit Teilfunktion eines *Mittelzentrums* (Schönkirchen)
- Liegt in einem *10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums* (Landeshauptstadt Kiel)
- Liegt in der Nähe einer *Bundesstraße (B 502)*

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele liegen Gemeinden innerhalb eines „Ordnungsraumes“ in einem Verdichtungsraum (hier: um das Oberzentrum Kiel) mit den entsprechenden Randgebieten, welche aufgrund dieser Verdichtung auch durch räumliche Belastungen gekennzeichnet sind (z.B. örtliche Flächenengpässe, wachsendes Verkehrsaufkommen, zunehmende Nutzungskonflikte etc.). Aufgrund der hier vorherrschenden Stadt-Umlandwanderung sind auch die ländlichen Gemeinden innerhalb eines Ordnungsraumes für die nachgeordnete Wohnraumversorgung verantwortlich, die unmittelbar durch das betreffende Oberzentrum nicht oder nur teilweise geleistet werden kann.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung,

Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

#### 4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

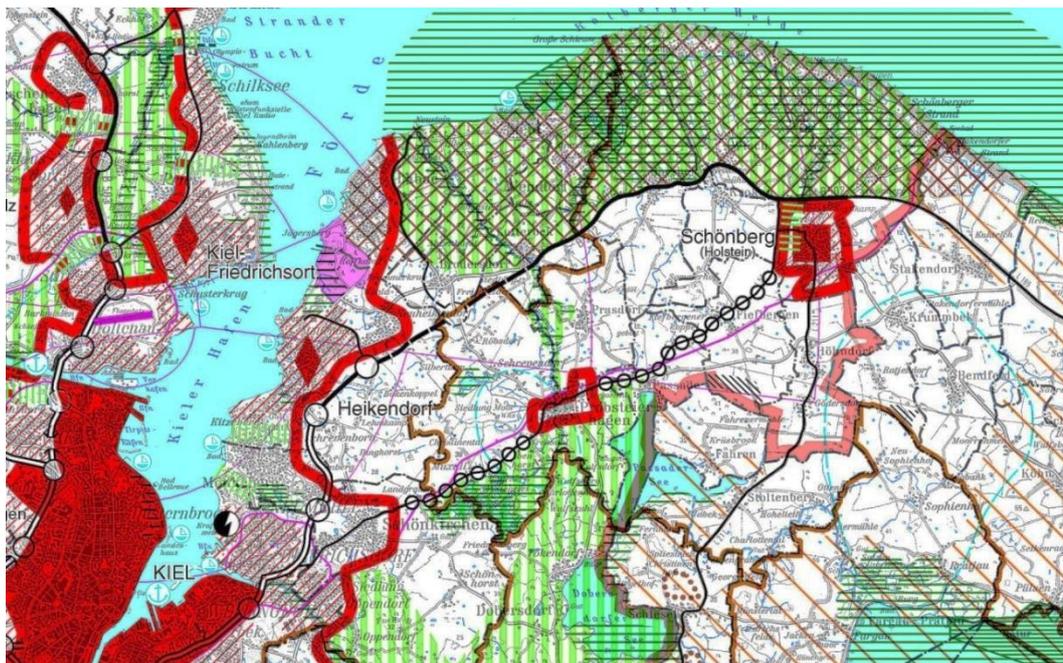


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

Für die Gemeinde Wendtorf ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einem Gebiet mit *regionalen Grünzügen*
- Liegt in der Nähe einer *Bundesstraße (B 502)*

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendtorf (Stand für das Plangebiet: 10. Änderung, 1996) wird die Fläche des Plangebiets als "Mischgebiet" dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Teil 2) erfolgt die 19. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans. In dieser wird die Darstellung zu einer "Wohnbaufläche" geändert.

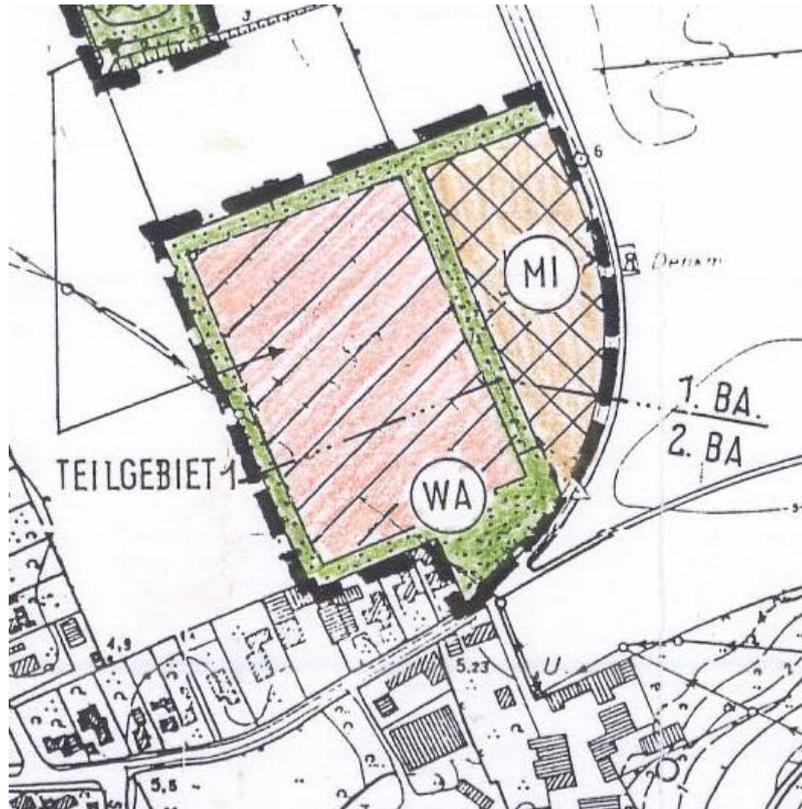


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung)

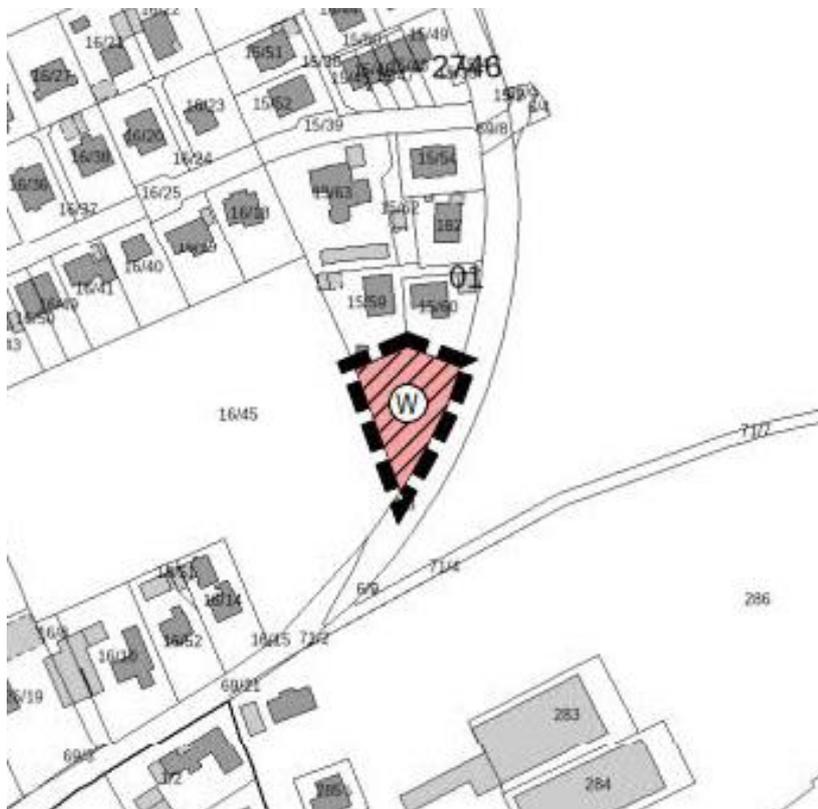


Abbildung 5 Ausschnitt aus der Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplan  
(Stand: 2. Änderung)

### 4.3. Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

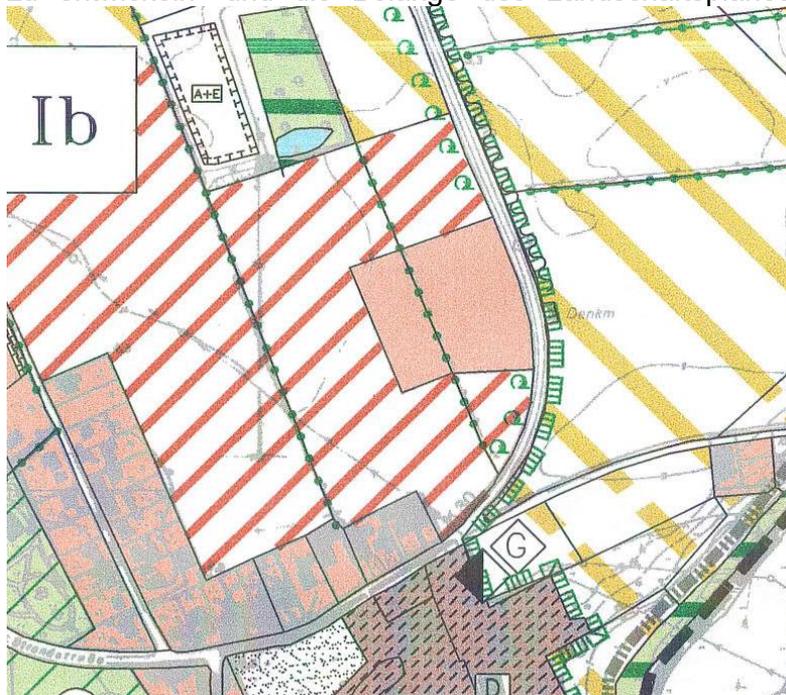


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wendtorf

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Eignungsfläche für die Ortserweiterung dar. Des Weiteren sind auch Knickstrukturen und Baumreihen auf der Fläche verortet.

Der Landschaftsplan stellt daher keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Ziele für den Plangeltungsbereich dar.

## 5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

### 5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 980m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Dorfgebiets westlich der ‚Strandstraße‘. Die überplante Fläche befindet sich vollständig in Privateigentum.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück mit randlichen Gehölzgruppen, das derzeit unbebaut ist.

#### 5.1.1. Städtebauliche Struktur

Die Umgebung des Plangebiets ist trotz der Lage am Ortsrand, weitestgehend geprägt durch typische Einfamilienhausbebauung. Dies ist insbesondere nördlich der Fall. Dennoch ist die westlich und östlich gelegene freie Landschaft ein weiteres, das Umfeld des Plangebiets prägendes Merkmal.

Die Geschossigkeit der Gebäude liegt bei einem (I) Vollgeschoss mit, in der Regel ausgebautem Dachgeschoss.

### 5.1.2. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die, entlang der östlichen Seite laufenden, "Sandstraße".

## 6. Inhalte der Planung

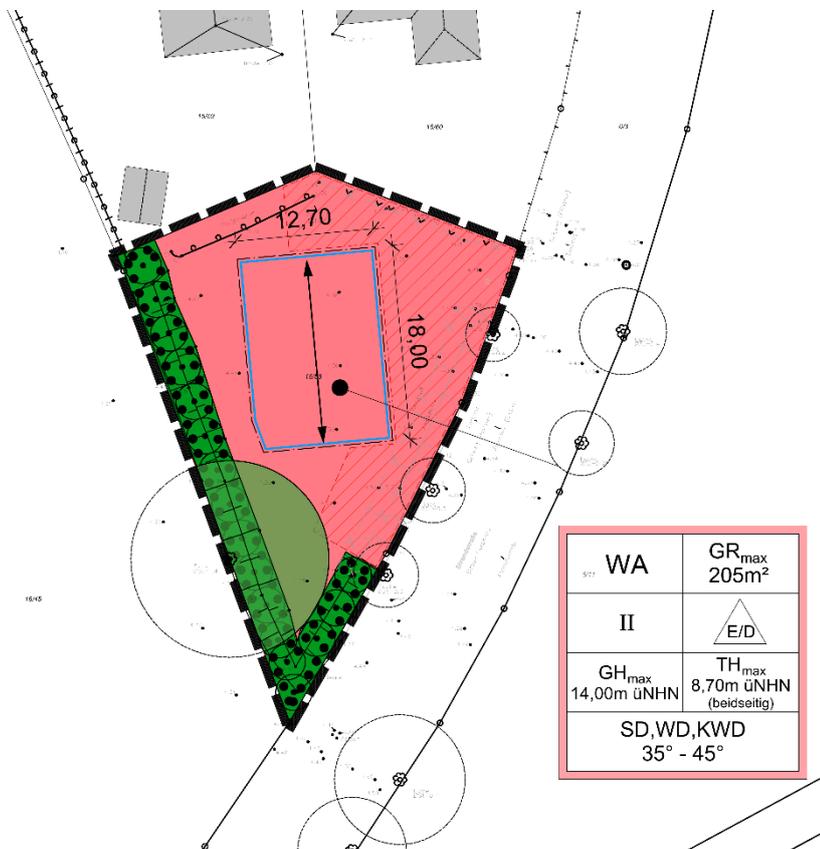


Abbildung 6 Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 11 (Stand: März 2022)

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.*

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und der gegebenenfalls einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) und einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe als absolute Höhe in ‚m über Normal-Höhen-Null (NHN)‘ getroffen.

### Maximale Grundfläche (GRmax)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) von 205m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) innerhalb des Plangebiets auf 205m<sup>2</sup> orientiert sich an den für eine Wohnnutzung notwendigen Belangen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und den unveränderlichen Knickstrukturen ist die Festsetzung der Grundfläche über die Grundflächenzahl (GRZ) nicht sinnvoll.

### Überschreitung der Maximalen Grundfläche (GRmax)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamtgrundfläche (GRmax) von 400m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.*

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlichen zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 400m<sup>2</sup> überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die sinnvolle Nutzung eines Baugrundstücks erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die GRmax zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet sichert der Bebauungsplan eine ortsangemessene Höhenentwicklung der Bauflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Plangebiets auf ein Vollgeschoss (II) festgesetzt

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax.) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 0,50m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird beidseitig (beide Traufseiten) eine maximale Traufhöhe (THmax.) über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut)

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

### **6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels eines *Baufenster* festgesetzt, welches durch eine *Baugrenze* definiert ist.

Das Baufenster ist auf eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

### **6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen**

#### Anzahl der Stellplätze

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen. Überschreitet eine Wohneinheit mehr als 70m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei (2) Stellplätze für diese Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.*

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen ausschließlich auf dem privaten Grundstück hergestellt werden. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass ein zu großer Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird.

### **6.5. Grünordnung**

Um künftig nicht nur ein homogenes Siedlungsbild mit ansprechender Gestaltung der versiegelten Flächen zu gewährleisten, sondern auch eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und das Landschaftsbild zu gewährleisten sowie einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz zu leisten, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen.

### Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) *Die als 'Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.*

Durch die Festsetzung der 'Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll die vorhandene Eingrünung des Grundstücks entlang der westlichen Seite zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, sowie der südliche Teil zur 'Strandstraße' erhalten werden.

### Vorgärten

*Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.*

*Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.*

Die den künftigen Bauvorhaben vorgelagerten Flächen (Vorgärten) sind, mit Ausnahme von ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüneten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

### Erhalt von Bäumen

*Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Errichtung eines Schutzzaunes bzw. Stammschutzes erzielen.*

*Die im Südwesten des Plangebiets liegende Eich mit einem Stammdurchmesser von 1,4 m ist orts- und landschaftsprägend und gemäß des Ursprungsplanes zum B-Plan Nr. 11 als zu erhalten festzusetzen.*

## 6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Gesamtbild eines (neuen) Wohngebietes erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

### Gebäudefassaden

- a) *Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und –farbgebungen sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und –dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.*
- b) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.*

*Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.*

*Auf maximal 20% der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.*

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Hauses entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien orientiert sich daher am gewünschten Siedlungsbild sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits größtenteils vorhandenen Qualität. Wie für das Dachmaterial gilt auch hierbei, dass glänzende Materialien ungeeignet sind, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit.

Maximal 20% der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann in anderer Farbgebung als die Primärfarbe oder mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

### Dachform und –neigung

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von mindestens 35° Grad und maximal 45° Grad zulässig.*

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die zusammenhängende Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern orientieren sich an dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestand und dem beabsichtigten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft.

#### Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- a) *Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.*
- b) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.*

*Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.*

Als Dachmaterialien für geneigte Dächer in den gemäß Festsetzungskatalog reglementierten Dachformen sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) ortsüblich. Da jedoch auch zeitgemäße Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, eine vergleichbare Anmutung und angenehm zurückhaltende Natürlichkeit aufweisen, sind diese ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig.

#### Ausnahmen

*Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.*

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

#### Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

*Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind nur in Verbindung mit Dächern zulässig. Aufgeständerte und/oder auskragende Anlagen sind unzulässig*

*Gründächer sind allgemein zulässig.*

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Plangebiets ist durch grundbuchlich gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen von dem Flurstück 15/62, einschließlich des Nahwärmenetzes, erschlossen.

### Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Gemeinde Wendtorf bezieht ihr Trinkwasser über den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau.

### Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Wendtorf ist an das Netz des Breitbandzweckverband Probstei angeschlossen. Der Breitbandausbau ist im gesamten Amtsbereich mittlerweile weitestgehend abgeschlossen (Stand: Juni 2020).

### Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Wendtorf ist abwasserbeseitigungspflichtig. Daher besteht ein grundsätzliches Anschlussrecht für Grundstücke. Von einer, auch künftig weiterhin gesicherten, Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann daher ausgegangen werden. Die Abwasserbeseitigung (aus Kleinkläranlagen) wird durch den Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde sichergestellt.

Die Abwasserleitung ist grundbuchlich gesichert, wodurch das Grundstück als erschlossen anzusehen ist.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Wendtorf. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürliche Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird.

Die Regenwasserentsorgung ist über eine private Abwasserleitung gesichert, die grundbuchlich gesichert ist. Daher ist das Grundstück als erschlossen anzusehen.

### Löschwasser

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 Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Wendtorf ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden.

Durch die bereits bestehenden Straßen bzw. vorhandene Wasserversorgung kann die Versorgung mit Löschwasser für das Plangebiet als gesichert angesehen werden.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In der Gemeinde Wendtorf gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschl. 240l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbare Straße (hier Strandstraße) heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.

Alle übrigen Behälter werden am Abfuhrtag bis zu 20m von dieser nächsten befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht (Hofplatzentsorgung gem. § 16 Abs. 8 AbfS).

## **8. Altlasten**

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

## **9. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wendtorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

## **10. Archäologischer Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 10.03.2022).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 11. Weitere Hinweise

### Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Aufgestellt: **Kiel, den 05.04.2022**

