



# BEGRÜNDUNG

## 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Pülsen"

Für das Gebiet: 'Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof'

**Bearbeitung:**

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

**Franke's Landschaften und Objekte**  
Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – info@frankes-landschaften.de

**Stand: 26.04.2023**

Stand des Verfahrens:  
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

## **Inhalt**

### **Teil I: Begründung**

<b>1. LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG DER FLÄCHE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3. STAND DES VERFAHRENS</b> .....	<b>4</b>
<b>4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021 .....	5
Flächennutzungsplan .....	6
Bebauungsplan Nr. 1 .....	6
<b>6. INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
Art der baulichen Nutzung .....	7
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
Grundfläche.....	8
Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	8
Anzahl der Wohnungen .....	8
Grundstücksgröße .....	9
<b>Bauweise</b> .....	<b>9</b>
<b>Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>7. HINWEISE</b> .....	<b>11</b>
<b>Bestandsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>Nutzungsänderung</b> .....	<b>11</b>
<b>Waldabstand</b> .....	<b>11</b>

### **Teil II: Umweltbericht**

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch: Franke's Landschaften und Objekte, Kiel

## **1. Lage im Raum und derzeitige Nutzung der Fläche**

Die Gemeinde Köhn liegt etwa 20 km östlich von Kiel und etwa 6 km von der Ostsee entfernt. Sie umfasst die Ortsteile Köhn, Moorrehmen, Mühlen und Pülsen. Der Ortsteil Pülsen liegt am Nordufer des Selenter Sees. Nördlich ist die Gemeinde über Schwartbuck an die L165 und östlich über Giekau an die L259 erschlossen. Auf einer Fläche von 1.316 ha leben in Köhn 787 Einwohner (Stand 31. Dez. 2019).

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Pülsen und umfasst die Straßen Eichenweg, Buchenweg, Tannenweg und Teile vom Birkenweg. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,5 ha. Bis auf wenige Grundstücke ist das Gebiet bereits vollständig mit Einzelhäusern bebaut, die etwa zur Hälfte als Wochenendhäuser und zur anderen Hälfte zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, das derzeitig als „Sondergebiet das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ festgesetzte Plangebiet „Pülsen“, nördlich des Birkenwegs und östlich der Bebauung Wiesenhof in ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ umzuwandeln. Die Gemeinde möchte damit auf den Sachverhalt reagieren, dass sich das Wochenendhausgebiet in der Vergangenheit schleichend zu einem Wohngebiet entwickelt hat. Dies macht eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich, um die Bauleitplanung an die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten bzw. an die ausgeübte Nutzung anzupassen. Zudem soll durch die Umwandlung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ die Umnutzung weiterer Häuser zu Dauerwohnen ermöglicht werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Gemeinde nachzukommen. Durch die Nutzungsänderung eines bereits bestehenden Gebietes, soll so ein Teil der Nachfrage im Innenbereich gedeckt werden, anstatt Flächen im Außenbereich neu zu entwickeln.

Das Wochenendhausgebiet stellt sich bereits heute in der Örtlichkeit als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. Die Infrastruktur entspricht den Anforderungen eines „allgemeines Wohngebietes (WA)“. Die Straßenverkehrsflächen weisen eine entsprechende Breite sowie eine Asphaltausführung auf.

Aus einer Untersuchung im Jahr 2018 ging hervor, dass bereits 32 der 74 Wochenendhausgrundstücke im Osten von Pülsen dauerhaft bewohnt wurden und als Hauptwohnsitz dienten, im Jahr 2021 waren es nach Aussage der Landesplanung (Stellungnahme vom 25.08.2021) bereits 36 Wohneinheiten. Da das Gebiet nicht mehr ausschließlich der Erholung dient, erfüllt es nicht mehr die planungsrechtlichen Vorgaben eines Wochenendhausgebietes. In einer Bürgerbeteiligung der betroffenen Eigentümer der Wochenendhäuser haben sich diese mehrheitlich für eine Anpassung der Bauleitpläne und eine Umwandlung des „Sondergebietes, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“ ausgesprochen. Bei der Planung handelt es sich daher um eine Sicherung und Legalisierung des Bestandes. Eine Umnutzung der übrigen noch als Wochenendhäuser genutzten Gebäude zu Dauerwohnen ist künftig möglich. Es besteht jedoch kein Ziel für eine Siedlungserweiterung oder einen Eingriff in bestehende Strukturen.

Zur Umsetzung der Planungsziele werden die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Regelverfahren aufgestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird dabei als einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Das heißt, dass im Bebauungsplan nur ein geringes Maß an

Festsetzungen getroffen wird, um die Ziele der Planung zu erreichen bzw. sichern. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Da es sich bei dem Plangeltungsbereich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, werden z.B. keine Aussagen zu den Verkehrsflächen getroffen, da diese bereits vorhanden sind. Verkehrsrechtliche Anordnungen können auch im Nachhinein durch die Gemeinde getroffen werden. Trotzdem werden ausreichend Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass trotz der Nutzungsänderung gesunde Wohnverhältnisse erhalten bzw. weiter geschaffen werden.

### **3. Stand des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Köhn hat am 19.08.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Pülsen" für das Gebiet „Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köhn. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 14.06. bis 30.06.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.06. bis zum 08.07.2022 durchgeführt.

Am 13.12.2022 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Aushang sowie Bereitstellung im Internet vom 08.02.2023 bis zum 10.04.2023 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.04.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Köhn gefasst.

### **4. Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichen-verordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

## 5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Köhn zu berücksichtigen:

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Am 01.01.2022 trat die Fortschreibung 2021 des LEP in Kraft, die den LEP von 2010 ersetzt.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 befindet sich die Gemeinde im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.



Abb.: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

Die Gemeinde Köhn ist kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Das bedeutet, dass die Gemeinde nur den örtlichen Bedarf decken darf. Der Landesentwicklungsplan legt den Rahmen, d.h. die Obergrenze für den Wohnungsbau fest. In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können in dem Zeitraum 2018 - 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Köhn betrug am 31.12.2017 384 Wohneinheiten. In den Jahren 2018 (0 WE), 2019 (0 WE) und 2020 (1 WE) gab es insgesamt eine Baufertigstellung nach Baufertigstellungsstatistik. Insofern beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Köhn bis 2030 zunächst 37 Wohneinheiten.

In Abstimmung mit der Landesplanung (Gespräch vom 17.01.2019) sind die 36 bereits gemeldeten Hauptwohnsitze nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen, da der Umwandlungsprozess bereits über einen längeren Zeitraum erfolgt ist (B-Plan aus 1970). Zudem wird davon ausgegangen, dass auch eine Umwandlung der 32 derzeit noch als Wochenendhäuser genutzten Gebäude sowie der zwei Ferienhäuser zeitlich versetzt erfolgt. Somit ist nur die Hälfte der 34 Gebäude auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Die Planung fügt sich dementsprechend in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pülsen ein. Nach Umwandlung des Gebietes beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen abzüglich der noch zu ermittelnden Innenentwicklungspotenziale für weitere Bauleitplanungen bis 2030 20 Wohneinheiten.

### **Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich sind die Urfassung (rechtskräftig seit dem 26.07.1974) und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtskräftig seit dem 05.11.2005) der Gemeinde Köhn relevant. Der bestehende Flächennutzungsplan (Urschrift 1974) stellt den westlichen Planbereich derzeit als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet (SW)“ und den nördlichen Teil östlich des Birkenwegs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der südliche Bereich östlich des Birkenweges wird in der 7. Änderung (2005) des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche Wochenendhäuser (S-WOCH)“ dargestellt.

Die angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan sind im Westen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden Flächen für Landwirtschaft, im Osten eine Kläranlage und eine Grünfläche mit einer Parkanlage, die sich in den Süden erstreckt und im Süd-Westen wieder ein Wohngebiet.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und die Fläche des Plangebietes künftig als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

### **Bebauungsplan Nr. 1**

Für den Geltungsbereich ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Köhn für das Gebiet Pülsen relevant. Dieser weist das Gebiet ebenfalls als „Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ aus und setzt eine Einzelhausbebauung fest.

Wochenendhausgebiete zeichnen sich wie folgt aus:

- Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung / §10 Abs. 1 BauNVO
- In Wochenendhausgebieten sind Einzelhäuser zulässig / §10 Abs. 3 BauNVO

- Die Obergrenze im Wochenendhausgebiet der GRZ und GFZ beträgt 0,2 und darf nicht überschritten werden / §17 BauNVO
- Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. /3.7.3 7 Z LEP 2010
- Wochenendhäuser dürfen nicht auf Dauer zum Wohnen genutzt werden / BVerwGE 45, 120.

## **6. Inhalte der Planung – Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzung für das Plangebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Festsetzungen sind notwendig, um zu gewährleisten, dass sowohl die Wohnbebauung im Gebiet selbst, als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung vor Störungen und Immissionen geschützt wird.

Die Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, so dass die Gemeinde im Einzelfall entscheiden kann, ob sich die jeweils geplante Nutzung nachteilig auswirken oder in das Gebiet einfügen würde.

Die ausgeschlossenen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich beispielsweise durch einen hohen Flächenbedarf nicht in das Allgemeine Wohngebiet ein oder können sich durch Immissionen wie Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken. Hinzu kommt, dass es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, welches aufgrund der bisherigen Nutzung als Wochenendhausgebiet sehr kleinteilig bebaut ist und geringe Grundstücksgrößen aufweist, so dass die ausgeschlossenen Nutzungen sich nicht in das Gebiet einfügen würden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) unzulässig. Allgemein zulässig sind hingegen der Hauptnutzung „Wohnen“ als zweite Wohneinheit untergeordnete Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Die Größe der Ferienwohnung darf maximal 70 % der Größe der Hauptwohnung betragen. Das Vorhandensein und die Nutzung einer Hauptwohnung zum Dauerwohnen sind für die Errichtung einer Ferienwohnung zwingend erforderlich.

Durch die Festsetzung zu Ferienwohnungen soll gewährleistet werden, dass der Charakter als Wohngebiet erhalten bleibt bzw. sich künftig weiter entwickelt. Zudem soll auch der Nachfrage nach Dauerwohnungen in der Gemeinde nachgekommen werden. Eine vermehrte Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen würde dem Ziel der Planung entgegenstehen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als zweite, untergeordnete Wohnung hingegen ist mit den Zielen der Planung vereinbar.

## **Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundfläche**

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus eine maximale Grundfläche von 100m<sup>2</sup> zulässig. Diese Grundfläche zuzüglich eines Dachgeschosses ermöglicht in etwa eine Wohnfläche von 130 bis 140m<sup>2</sup>. Somit ermöglicht die Grundfläche von 100m<sup>2</sup> ausreichend Wohnfläche für eine Familie. Gleichzeitig bleibt die Grundfläche unter den üblichen Größen z.B. in Neubaugebieten, so dass die Bestandsbebauung im Gebiet nicht negativ beeinträchtigt wird und das Siedlungsbild erhalten bleibt.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe [GH max.] von 8,00m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (ü. HNN.) zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den Höhenbezugspunkt maximal um 0,50m über- oder unterschreiten.

Durch die jeweils separat festgesetzten Gebäudehöhen für jedes Grundstück beziehen sich diese direkt auf das vorhandene Gelände bzw. die Straßenhöhen und damit die Rückstauenebene des vorhandenen Kanalsystems.

Die Gebäudehöhe von 8,00m orientiert sich an den Gebäudehöhen des Bestands und schafft die Möglichkeit zur Nutzung des Dachgeschosses. Auch die Festsetzung eines Vollgeschosses richtet sich nach dem Bestand im Gebiet.

Die Gebäudehöhen dürfen im gesamten Gebiet ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00m begrenzt.

### **Anzahl der Wohnungen**

Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet gewahrt bleibt. Zudem würde es durch

eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden, als auch des ruhenden Verkehrs kommen, was für das Plangebiet nicht verträglich wäre. Ein weiterer Aspekt ist das vorhandene Kanalsystem. Durch eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten würde es sowohl zu einer Zunahme an Schmutzwasser, als auch an Oberflächenwasser durch zusätzliche Versiegelungen für Stellplätze u.a. kommen, so dass eine Überlastung der vorhandenen Entsorgungsanlagen drohen würde.

### **Grundstücksgröße**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für zukünftige Grundstücksteilungen und Neuordnungen nur Grundstücksgrößen von mindestens 450m<sup>2</sup> zulässig. Bestehende Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen. Sie haben Bestandsschutz.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 450m<sup>2</sup> soll einer weiteren Teilung der kleinen Grundstücke im Gebiet entgegenwirken und gewährleisten, dass bei einer maximalen Grundfläche von 100m<sup>2</sup> ein verträgliches Verhältnis von Grundstück und Bebauung sichergestellt wird. Dies gilt jedoch nur bei einer Neuaufteilung der Grundstücke, bestehende Grundstücke sind nicht betroffen.

Durch die Vermeidung von Grundstücksteilungen wird zudem gewährleistet, dass die bestehende Infrastruktur nicht überlastet wird. Dies gilt sowohl für die Erschließungsstraße (keine Zunahme des Quell- und Zielverkehrs) als auch für die Ver- und Entsorgung (keine zusätzlichen Mengen an Schmutz- und Oberflächenwasser). Die Bestandssituation wird nicht verändert.

### **Bauweise**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand im Gebiet.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

#### 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 die naturbelassene Oberfläche zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Die vorgegebenen Farben und Materialien orientieren sich an dem Bestand im Gebiet, so dass sich künftige Häuser in das Siedlungsbild einfügen.

#### Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.

Eine einheitliche Farbgebung der Dacheindeckungen wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt.

Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dacheindeckungen, auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Glasierte Dachziegel werden daher ausgeschlossen, stattdessen ist z.B. die Verwendung von engobierten, also mattglänzenden Dachziegeln möglich.

#### Dachneigungen und Dachform:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigungen von 35° bis 45° für die Hauptdächer zulässig. Dies entspricht weitestgehend den vorherrschenden Dachformen und Dachneigungen im Gebiet.

Abweichend davon sind für Gründächer Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

#### Solar- und Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Diese Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen werden gemacht, um Störungen der Nachbarschaft und des Ortsbildes auszuschließen.

### **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Im Falle der Errichtung einer untergeordneten zweiten Wohneinheit ist für die zweite Wohneinheit nur ein Stellplatz herzustellen.

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichend Parkraum, auch für Zweitfahrzeuge, auf den privaten Grundstücken vorhanden ist, so dass die öffentlichen Parkplätze weitestgehend dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 80m<sup>2</sup> errichtet werden.

Diese Größe orientiert sich am Bestand und sichert den Erhalt des Siedlungsbildes, indem zu große Nebenanlagen vermieden werden. Auch hier gilt der Bestandsschutz für Grundstücke,

die bereits größere Nebenanlagen, Stellplatzflächen etc. aufweisen, sofern dafür eine Genehmigung vorliegt.

Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude (GR max. = 100m<sup>2</sup>) durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um max. 20m<sup>2</sup> ist zulässig.

Da die maximal zulässige Grundfläche von 100m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus relativ gering ist, wird eine Überschreitung um maximal 20m<sup>2</sup> durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen zugelassen. Somit ist gewährleistet, dass diese 20m<sup>2</sup> nicht dem Hauptgebäude zugeschlagen werden und trotzdem ausreichend Grundfläche zur Errichtung einer Terrasse vorhanden ist.

## **7. Hinweise**

### **Bestandsschutz**

Ziel der Planung ist die Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Trotzdem soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Gebiet noch viele Gebäude zu Erholungszwecken genutzt werden und nicht alle Eigentümer derzeit an einer Umnutzung ihrer Immobilien interessiert sind. Die derzeit als Wochenendhäuser genutzten Gebäude haben daher Bestandsschutz. Dies schließt auch ein, dass An- oder Umbauten sowie Sanierungsmaßnahmen an den Wochenendhäusern zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen der 7. Änderung des B-Plan Nr. 1 (ausgenommen der Art der baulichen Nutzung) entsprechen. Auch eine Wiedererrichtung nach Brand, Natur- oder anderen außergewöhnlichen Ereignissen kann genehmigt werden. Eine Neuerrichtung von Wochenendhäusern auf unbebauten Grundstücken ist hingegen nicht zulässig.

### **Nutzungsänderung**

Trotz der künftigen Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist eine Nutzungsänderung von Wochenendhaus zu Wohnhaus genehmigungspflichtig und muss somit über einen Bauantrag beantragt werden.

### **Waldabstand**

Südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Nach § 24 LWaldG SH beträgt der Mindestabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldabstand). Diese 30m Waldabstandslinie ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Das Haus Birkenweg Nr. 22 (Flurstück 79/30) befindet sich innerhalb des 30 m Waldabstandes. Für das Gebäude besteht Bestandsschutz.

Unterschreitungen des Waldabstandes können gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden, wenn eine Gefährdung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Von der unteren Forstbehörde wird im Falle einer Neubebauung eine Unterschreitung des 30 m Waldabstandes unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen für zukünftige Bauvorhaben in Aussicht gestellt. Die Ausnahme ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

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

Köhn, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Alwin Leber  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 26.04.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de