

BEGRÜNDUNG
ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
DER GEMEINDE WISCH, KREIS PLÖN
FÜR DAS GEBIET „GRABENKOPPEL, WESTLICH DES
DACKELWEGES UND SÜDLICH DES DEICHWEGES“



Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	4
2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	4
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse des Plangebietes	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2. Flächennutzungsplan	10
4.3. Landschaftsplan	11
4.4. Bebauungsplanung	12
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	13
5. Planung	13
5.1. Ziele der Planung	13
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.3. Alternativenprüfung	15
6. Planinhalte und Festsetzungen	15
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	18
6.3. Nachrichtliche Übernahmen	19
6.4. Örtliche Bauvorschriften	19
7. Umweltplanung	20
7.1. Eingriffsregelung	21
7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung	21
8. Immissionsschutz	22
9. Erschliessung	22
9.1. Verkehrserschließung	22
9.2. Technische Infrastruktur	23
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	25
11. Kosten	26
12. Umweltbericht (Teil II der Begründung)	26

Anlagen: - Bestandskarte (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 22.03.2019)

1. **ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Grabenkoppel“ ist im Jahr 1962 in Kraft getreten. Er wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt.

Das Wochenendhausgebiet mit seiner ausschließlich durch freistehende Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur hat in seiner Struktur und Gestaltung bis heute ein überwiegend einheitliches und erhaltenswertes Ortsbild entwickelt.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich jedoch teilweise Veränderungen sowohl in der Größenordnung der Bebauung als auch hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. In einigen Fällen wurden Bauvorhaben realisiert, die in Größe und Gestaltung Einfamilienhäusern ähneln und dem Charakter und der Nutzung des Wochenendhausgebietes zuwiderlaufen. Diese baulichen Veränderungen sind in einigen Fällen einhergegangen mit dem Einsickern von Dauerwohnnutzung und der gewerblichen Vermietung von Gebäuden als Ferienhäuser.

Beide Nutzungsarten -Dauerwohnen und Ferienwohnen- sind in festgesetzten Wochenendhausgebieten unzulässig, als städtebaulicher Missstand zu bewerten und können zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen. Zudem sind sowohl die Struktur als auch die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Gebietes für ein Wochenendhausgebiet dimensioniert, an das sowohl zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung als auch stärker noch heute andere Anforderungen gestellt werden, als an ein Gebiet, das dem Dauer- oder Ferienwohnen dient.

Losgelöst von dem Umstand, dass der Ursprungsplan möglicherweise bereits heute unwirksam ist, bestünde aufgrund weiter voranschreitender Veränderungen bzw. Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gefahr, dass der bestehende Bebauungsplan funktionslos wird und dementsprechend nicht mehr angewendet werden kann. Danach wären Bauvorhaben im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen, da entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Wochenendhäuser für sich allein genommen auch dann keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB Abs. 1 darstellen können, wenn sie in größerer Zahl anzutreffen sind.

Eine Erhaltung der Eigenart des Gebietes, wie es Zielsetzung der Gemeinde ist, wäre nach § 35 BauGB jedoch nicht mehr hinreichend gewährleistet und ein weiteres Einsickern von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu befürchten. Es besteht damit die Gefahr, dass sich Nutzungskonflikte verschärfen und es zu einer Überlastung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur kommt.

Um die Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig zu sichern und bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegenzutreten, ist die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 5 notwendig geworden. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist dementsprechend die Sicherung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet.

Dabei sind der tatsächliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie die im Laufe der Zeit veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet zu berücksichtigen. Auf diese Gegebenheiten soll eingegangen werden, soweit dies als städtebaulich verträglich angesehen werden kann.

Im Vordergrund der Planung steht jedoch die Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet und dessen wesentlicher Funktion, dem der Erholung dienenden vorübergehenden Freizeitaufenthalt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden den o.g. Zielsetzungen entsprechend auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Bestandssituation entwickelt. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bewahrung der Siedlungs-, Bauungs-, und Nutzungsstruktur sowie die charakteristischen Garten- und Grünzonen unter angemessener Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche.

2. **RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

2.1. **Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 der Gemeinde Wisch wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der zu erarbeitende Bebauungsplan wurde zunächst nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Wochenendhäuser für sich allein genommen auch dann keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB Abs. 1 darstellen können, wenn sie in größerer Zahl anzutreffen sind, und die Planung damit dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zugänglich ist, wurde das Aufstellungsverfahren auf ein Vollverfahren umgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten weitergehenden Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 deckt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 ab. Eine formale Aufhebung des ursprünglichen B-Planes Nr. 3 ist nicht vorgesehen, da dieser vermutlich bereits funktionslos geworden ist.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2015 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch gefasst.

Der B-Plan Nr. 3 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 wurde durch den Auslegungsbeschluss ersetzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.02.2016 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2017 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat in ihrer Sitzung am 02.04.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2019.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch am 26.06.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung erneut gefasst.

Die Auslegung des geänderten Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2019.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat die zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.08.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen

sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde ersatzlos gestrichen.
- Die festgesetzten Baufenster wurden -soweit sinnhaft möglich- bemaßt.
- Die Wendeanlagen am Ende der Stichwege wurden bemaßt.
- Der im Zufahrtbereich festgesetzte Sammelplatz für Müllbehälter wird ersatzlos gestrichen.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Unter der neuen Textziffer 8.1 wurden die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck nachrichtlich übernommen.
- Die Festsetzung 9.4 zur Dachausbildung von Garagen und Carports wurde ergänzend aufgenommen.

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Wisch liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes, in unmittelbarer Nähe der Ostseeküste. Östlich und westlich schließen sich entlang der Küste weitere, der Erholung dienende Nutzungen wie Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete an. Die Entfernung zum Ortszentrum Wisch beträgt ca. 3 km Luftlinie.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Wisch (Luftbild: Bing Maps)

Das Plangebiet umfasst alle Flurstücke die beidseitig an die Straßen Schwalbenredder, Amselsteg und Storchensahl anschließen sowie das Flurstück 4/106. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Deichweg der auf den Flurstücken 4/158, 15/43 und 5/48 verläuft,
- im Osten durch die westliche Grenze des Dackelweges, Flurstück 5/55,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück 15/40,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück 17 und einen Campingplatz.

Nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Deich zur Ostsee. Der dahinter liegende Strand wird seit vielen Jahren als Badestrand von Einheimischen und Touristen genutzt.

Im Osten setzt sich die Wochenendhausbebauung weiter fort. Für dieses Gebiet gilt der B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Wisch.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich. Daran schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“ an.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Campingplatz Heidkoppel, der über ca. 700 Stellplätze verfügt.

Der Plangeltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligungsverfahren um die Verkehrsfläche des Dackelweges und den Verlauf des westlich gelegenen Grabens erweitert, um hier entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Die Fläche des Dackelweges wird aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10, der östlich angrenzt, herausgetrennt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 hat eine Größe von ca. 2,48 ha. Das Plangebiet ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhenlage 0,25 und 1,00 m über NN.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3

3.2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Die verkehrlichen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes sind privat und befinden sich abgesehen von der Fläche des Dackelweges im Gemeinschaftseigentum der Anlieger.



Eingangssituation in das Gebiet



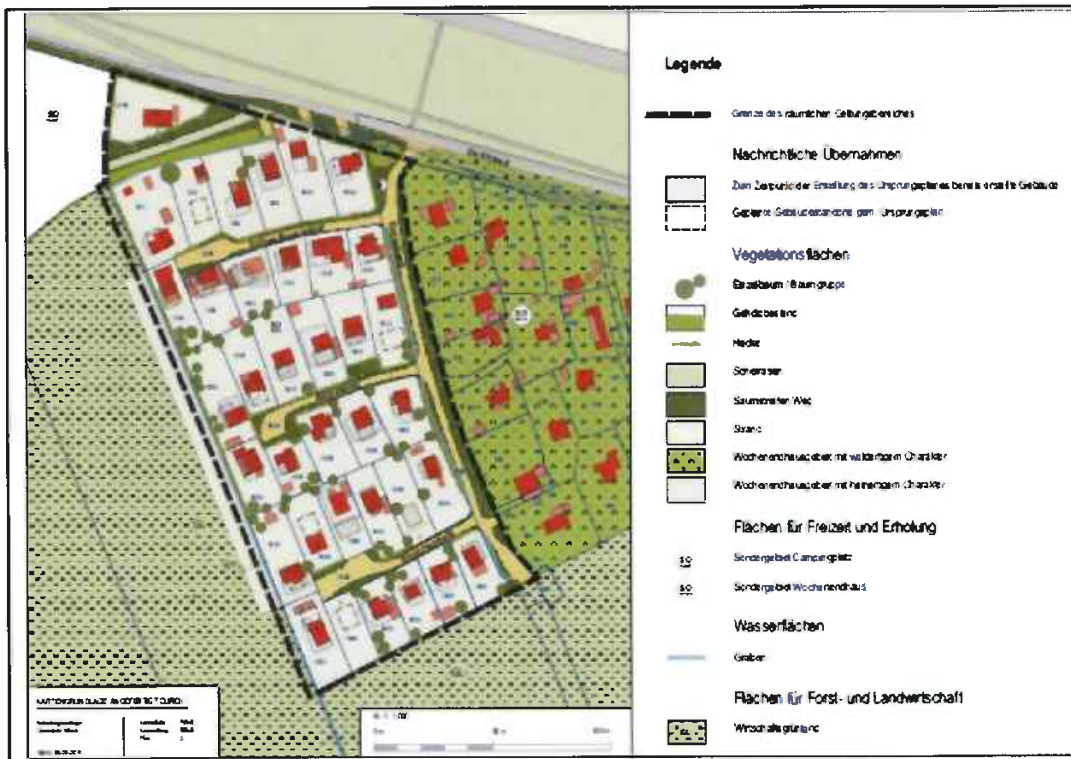
Straßenansicht Schwalbenredder

Das Plangebiet ist eingebettet in umgebende Grün- und Freiraumstrukturen und weist auf Grund der relativ großen Grundstücke und der inneren Grün- und Freiflächen einen gut durchgrünten Charakter auf.

Das Erschließungsprinzip ist klar ausgebildet und weist mit den von Rasenstreifen begleiteten wassergebundenen Wegen sowie den Hecken, die die Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücksflächen hin abgrenzen, einen eigenständigen und ansprechenden Charakter auf. Die Verkehrsflächen sind der Erschließung eines Wochenendhausgebietes angemessen und ausreichend ausgebildet.



Innere Durchgrünung und landschaftliche Einbindung



Bestandsplan Grün- und Freiraumstruktur

Die bauliche Gestaltung ist noch weitgehend homogen und weist sowohl hinsichtlich der Fassaden- als auch der Dachgestaltung überwiegend ortstypische Materialien auf.

Die Grundstücke weisen Größen zwischen ca. 400 m² und 950 m² auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 550 m².

Auf Grund veränderter Nutzungsansprüche ist es in der Vergangenheit zu baulichen Entwicklungen durch Anbauten, Neubauten sowie auch der Umnutzungen ehemals als Nebenräume genutzter Gebäudeteile (z.B. Garagen) zu Wohnzwecken gekommen. Hierbei wurde die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene maximale Größe von 60 m² für die Grundfläche auf einer nicht unerheblichen Anzahl von Grundstücken überschritten.



Bauliche Gestaltung



Gestaltungskonzept zum Ursprungsplan

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist festzustellen, dass Gebäude innerhalb des Plangebietes sowohl als Dauerwohnungen genutzt als auch als Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten werden.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Wisch maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Wisch die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde befindet sich im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Kiel. Durch die Landesplanung wurde für die Gemeinde keine zentralörtliche Einstufung vorgenommen.

Wisch befindet sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben.

Zu Wochenendhausgebieten werden die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Gemäß Baunutzungsverordnung und LEP dienen Wochenendhäuser dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. Daraus folgt, dass eine Dauerwohnnutzung sowie eine Vermietung als Ferienhaus an einen wechselnden Personenkreis unzulässig sind.

Die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Dauerwohnnutzungen ist abhängig vom Vorhandensein städtebaulich tragfähiger Strukturen und integrierter Lagen. Die Doppelnutzung „Dauer- und Wochenendwohnen“ in Form von Sondergebieten ist nur bei gewachsenen - erkennbar verträglichen- Nutzungsstrukturen möglich.

Die Grundfläche (GR) von Wochenendhäusern soll 70 m² (LROP alt: 60 m²) und die zulässige Geschossfläche 80 m² nicht überschreiten. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Landesplanung.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraumes III (LRP III) konkretisieren die Aussagen des LEP. Mit der Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung soll die Gemeinde Wisch vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessern. Dabei sollen auch Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden. Die Ausweisung neuer und die Erweiterung bestehender Gebiete soll nicht erfolgen. Der Ausbau des bestehenden Angebotes ist als Grundsatz im Regionalplan formuliert. (REP III, Ziffer 4.2, G 7, S. 16f)



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan stellt nahezu die gesamte Fläche der Gemeinde als Teil eines regionalen Grünzuges sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Von diesen Darstellungen sind die Wochenendhausgebiete einschließlich des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung jedoch ausgenommen.

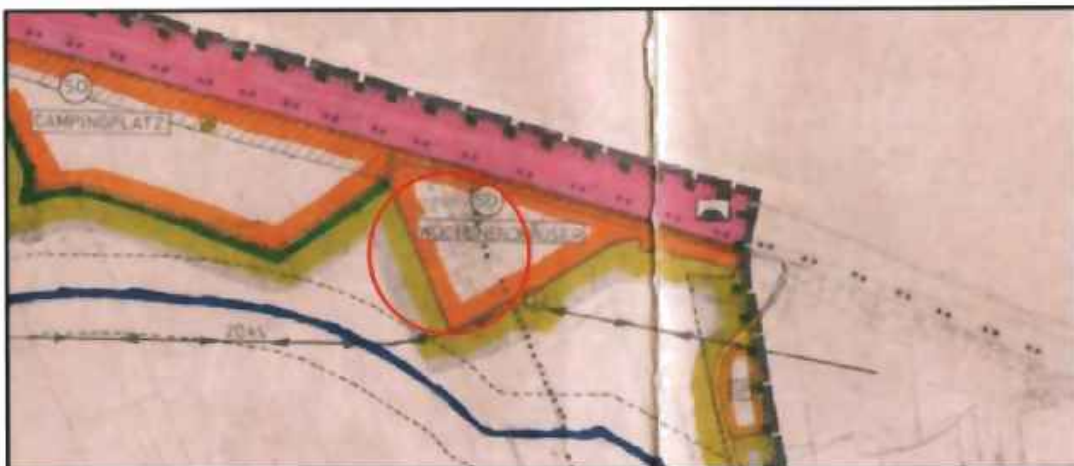
Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1985 wirksam wurde, stellt den Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser dar. Im Norden des Plangeltungsbereiches weist der F-Plan einen Deichschutzstreifen aus. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen sind (Hochwassergefährdeter Bereich).

Auch stellt der F-Plan den Plangeltungsbereich als Landschaftsschutzgebiet dar. Die dargestellte Abgrenzung entspricht jedoch nicht der Fläche des heutigen Landschaftsschutzgebietes. Die heutige Grenze befindet sich laut Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“ vom 30.03.1999 südlich des Plangeltungsbereiches.

Die im Osten angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet Wochenendhäuser, die im Nordwesten als Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Die im Norden anschließende Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deich“ dargestellt. Die im Süden und im Westen an den Plangeltungsbereich grenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

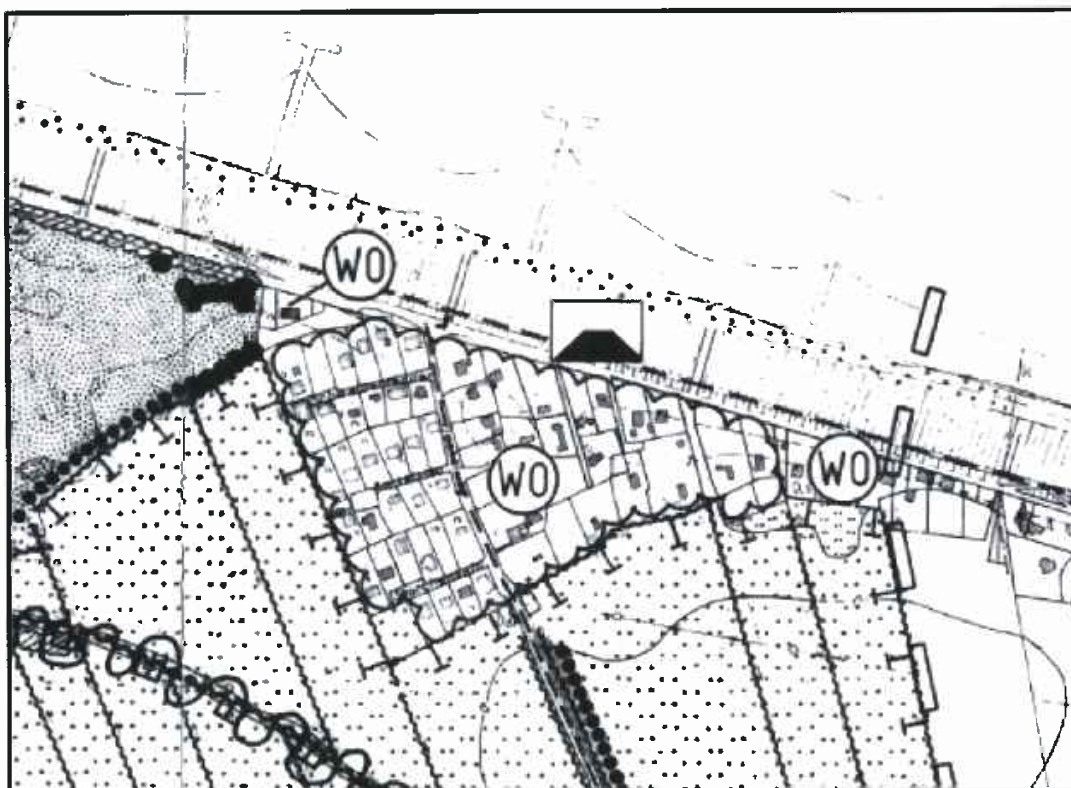


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch (1985)

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wisch (1998) stellt das Plangebiet als Wochenendhaussiedlung mit waldartigem Charakter dar. Diese Darstellung setzt sich nach Osten fort.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wisch (1998)

Die nordwestlich an das Plangebiet anschließende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt. Das westlich und südlich angrenzende Gebiet ist vollständig als Wirtschaftsgrünland, das als feucht und artenarm beschrieben wird, ausgewiesen. Diese Flächen sind gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und somit als potentielle Ausgleichsflächen dargestellt. Der östlich angrenzende Dackelweg ist als Wanderweg ausgewiesen.

Nach Norden angrenzend ist eine Fläche für den Deich mit einem Wanderweg dargestellt.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.

4.4. Bebauungsplanung

Der B-Plan Nr. 3 wurde im Jahr 1961 wirksam. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen mittlerweile jedoch stark vom Planinhalt ab, so dass der B-Plan Nr. 3 seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Damit ist der B-Plan Nr. 3 als funktionslos anzusehen.

Im ursprünglichen B-Plan Nr. 3 wurde das Plangebiet als Wochenendhausgebiet festgesetzt. In der Planzeichnung wurden Baufelder für bereits bestehende und geplante Gebäude festgelegt. Des Weiteren regelte er die verkehrliche Erschließung mit Stichstraßen und Wendeplätzen.

Weitere Festsetzungen wurden im B-Plan Nr. 3 nicht getroffen. Aus der Begründung lassen sich jedoch weitere Vorgaben erkennen. Diese sind zwar nicht als Festsetzungen anzusehen, sie spiegeln jedoch die Planungsintention wieder.

Die Begründung trifft folgende Aussagen:

- Grundfläche der Hauptgebäudekörper: 50 m², Überschreitung der Grundfläche nur für eine in das Gebäude einbezogene Garage
- Aufteilung des Plangebietes auf 35 Wochenendhausplätze
- eingeschossige Bebauung
- Fassadenmaterial: roter Backstein oder Holz
- Eindeckung: braune Ton-Hohlpfannen
- Dachneigung: 38 – 40°
- keine Anbauten erlaubt
- Einfriedung der Grundstücke durch Hecken

Des Weiteren sind Aussagen zur technischen Erschließung und zur Bepflanzung in der Begründung enthalten.

Die vorliegende Neufassung des B-Planes Nr. 3 deckt den gesamten Geltungsbereich des funktionslos gewordenen ursprünglichen B-Planes Nr. 3 ab.

Im Osten des Plangeltungsbereiches grenzt der B-Plan Nr. 10 an, der im Jahr 1992 als Satzung beschlossen wurde.

Im B-Plan Nr. 10 ist eine Grundfläche von maximal 60 m² je Grundstück festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt und die Bauweise ist als offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Darüber hinaus sind Baugrenzen festgesetzt, die die städtebauliche Entwicklung abschließend regeln.

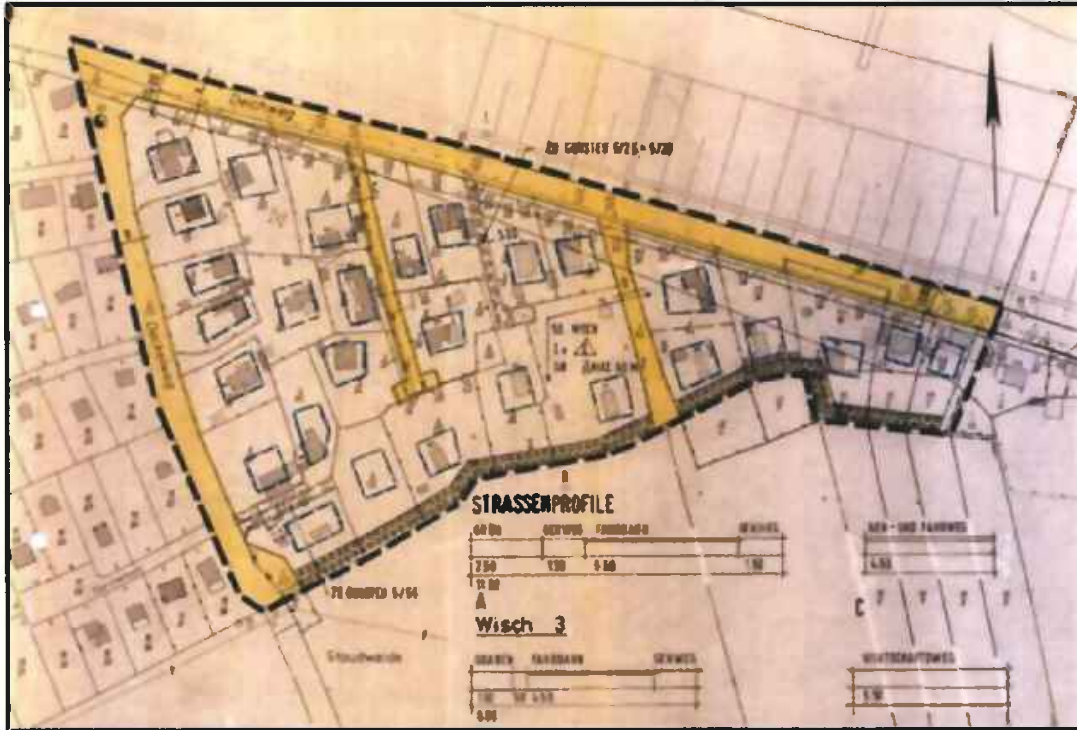
Im B-Plan Nr. 10 ist festgesetzt, dass Garagen nur als offene Carports ausgebildet werden dürfen. Mit angeschlossenem Geräteraum darf die Grundfläche 25 m² nicht überschreiten. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist im B-Plan Nr. 10 auf 7,00 m festgesetzt. Die Dächer dürfen nur als Satteldächer in einem Neigungswinkel von 30 bis 40 ° ausgeführt werden. Weiter ist festgesetzt, dass diese nur mit Faserzementplatten, Doppelpfalzpfannen oder S-Pfannen in der den Farben rot und rotbraun gedeckt sein dürfen. Ein Dachüberstand ist bis zu einer Breite von 0,30 m zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und müssen als Hecke oder Holzzaun erfolgen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind im B-Plan Nr. 10 bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Darüber hinaus bestehen angrenzend keine rechtskräftigen Bebauungspläne.



B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Wisch (1992)

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und der verbindlichen Bauleitplanung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. **PLANUNG**

5.1. Ziele der Planung

Die Entwicklung, die sich innerhalb des Plangebietes insbesondere in der jüngeren Vergangenheit vollzogen hat, die Konflikte, die daraus entstehen können sowie daraus abgeleitet der Anlass und das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1 bereits beschrieben worden.

Dort wurde auch ausgeführt, dass die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 notwendig geworden ist, um die Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig zu sichern und bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist dementsprechend die Sicherung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet.

Dabei sind der tatsächliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie die im Laufe der Zeit veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet zu berücksichtigen. Auf diese Gegebenheiten soll eingegangen werden, soweit dies als städtebaulich verträglich angesehen und die Gefahr ausgeschlossen werden kann, dass hierdurch eine Entwicklung hin zu Dauer- oder Ferienwohnnutzungen befördert wird.

Im Vordergrund der Planung steht jedoch die Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet und dessen wesentlicher Funktion, dem der Erholung dienenden vorübergehenden Freizeitaufenthalt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden den o.g. Zielsetzungen entsprechend auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Bestandssituation entwickelt.

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bewahrung der Siedlungs-, Bauungs-, und Nutzungsstruktur sowie die charakteristischen Garten- und Grünzonen unter angemessener Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung des durch eine kleinteilige Bebauung mit großzügigen umgebenden Grün- und Gartenflächen geprägten Plangebietes als Wochenendhausgebiet und damit einhergehend
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der verbindliche Ausschluss von Dauer- und Ferienwohnnutzungen, die dazu beitragen können, den Bestand des Wochenendhausgebietes zu gefährden,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes sowie
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Die Gemeinde beabsichtigt, für die Wochenendhausgrundstücke im Plangebiet eine maximal zulässige, für eine Nutzung als Wochenendhaus angemessene Grundfläche festzusetzen. Bei der vorliegenden Planung liegt diese bei 60 m² und unterschreitet damit den von der Landesplanung vorgegebenen Rahmen. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche setzt sich das Gebiet auch in dieser Hinsicht deutlich von erforderlichen Gebäudegrundflächen für Dauer- oder Ferienwohnnutzungen ab.

Beide Nutzungsarten -Dauerwohnen und Ferienwohnen- sind in festgesetzten Wochenendhausgebieten unzulässig, als städtebaulicher Missstand zu bewerten und können zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen.

Neben der Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur (nicht ausreichende Straßenbreiten und Wendeflächen, erhöhte Anforderungen an Rettungswege), der Überlastung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) entstehen Probleme bzw. städtebauliche Missstände insbesondere durch die Intensivierung der Grundstücksnutzung (Flächenversiegelung für größere, zum Dauerwohnen geeignete Gebäude und für Stellplätze).

Bei einer Nutzungsmischung sind zudem regelmäßig Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wochenend-, Ferien-, Dauerwohnen) zu erwarten z.B. durch den unterschiedlichen Lebensrhythmus der Nutzer und die unterschiedliche Nutzungsintensität der Außenwohnbereiche. Zudem wird die Gemeinschaft bzw. der soziale Zusammenhalt innerhalb eines Wochenendhausgebietes durch die teilweise Nutzung als Ferienhausgebiet und die damit einhergehende Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis untergraben.

Mit der erfolgten Maßfestsetzung sowie mit den ergänzenden Regelungen zu zusätzlichen Flächenversiegelungen zugunsten von Terrassen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen soll auf der einen Seite der Charakter des Gebietes als Wochenendhausgebiet gewahrt werden und auf der anderen Seite in städtebaulich verträglichem Umfang den auch in Wochenendhausgebieten weiterentwickelten bzw. veränderten Nutzungsansprüchen Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche wie auch den zusätzlichen Nutzflächen können innerhalb eines Wochenendhausgebietes, das ja gerade nur für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, jedoch -auch seitens der Nutzer- nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie an ein Gebiet, das dem Dauerwohnen dienen soll.

Im Sinne der Bewahrung des Gebietes als Wochenendhausgebiet ist bei den Maßfestsetzungen ein einheitlicher, den örtlichen Verhältnissen entsprechender und angemessener Maßstab anzulegen. Insofern ist es nicht beabsichtigt, in der Vergangenheit erfolgte Abweichungen von den ursprünglichen und jetzigen Zielsetzungen der Planung, die unzulässiger Weise erfolgt sind, im Nachhinein zu legalisieren.

Vielmehr ist beabsichtigt, durch rechtssichere Festsetzungen und die Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planung, der Baugenehmigungsbehörde eine Handhabe für das bauaufsichtliche Einschreiten bei unzulässiger Weise erfolgten Bebauungen oder Nutzungsänderungen zu geben. Gebäude, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, genießen keinen Bestandsschutz, unabhängig davon ob sie den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder nicht. Wie mit solchen Bauten umgegangen wird, liegt in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön.

Sollten auf Grundlage der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (z.B. größere Gebäude auf großen Grundstücken) oder irrtümlicherweise abweichend von den Festlegungen des Ursprungsplanes Genehmigungen für bauliche Veränderungen erfolgt sein, die über das jetzt festgesetzte Maß hinausgehen, genießen diese Veränderungen Bestandschutz. Bei erneuten Veränderungen sind dann die Festsetzungen des B-Planes einzuhalten, was der Zielsetzung entspricht, die von der Ursprungsplanung abweichende Bebauung oder größere Baukörper, die

die Gefahr bergen, zu Dauerwohnzwecken genutzt zu werden, innerhalb des Plangebietes wieder auf das für ein Wochenendhausgebiet angemessene Maß zurückzuführen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nicht grundlegend verändert. Die vorliegende Planung hat den Erhalt der Eigenart des Gebietes zum Ziel und soll für die Zukunft zu einer verträglichen Entwicklung beitragen.

Mittel- bis langfristig wird die Planung die Nutzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet sichern und die durch eine vereinzelt zu umfangreiche bauliche Nutzung und teilweise Nutzung der Gebäude zu Dauer- und Ferienwohnzwecken bereits eingetretenen städtebaulichen Missstände beheben.

Hinsichtlich der für Wochenendhausgebiete vereinzelt untypisch großen Gebäudegrundflächen, die in der Vergangenheit genehmigt wurden, wird dieser Prozess einen längeren Zeitraum beanspruchen. Hinsichtlich ungenehmigter Hochbauten und insbesondere bei ungenehmigten Nutzungsänderungen zu Ferienhäusern oder Dauerwohnungen erhält die Baugenehmigungsbehörde durch die vorliegende Planung eine Handhabe für das bauaufsichtliche Einschreiten, so dass hier relativ schnell die gewollte Homogenität des Gebietes wiederhergestellt werden kann.

Hierbei kommt dann auch der Sachverhalt zum Tragen, dass es im Gegensatz zum Maß der Nutzung bei der Art der Nutzung auch auf Grundlage des bisherigen B-Planes sowie auf Grund der Nutzungsprägung des Gebietes und seiner näheren Umgebung nie die Option gab, eine Genehmigung für eine von der Nutzung als Wochenendhaus abweichenden Nutzung zu erhalten.

Die Durchsetzung der Festsetzungen insbesondere zur Art der Nutzung kann zu Spannungen innerhalb des Plangebietes und Konflikten mit Eigentümerinteressen führen.

Mit der Aufhebung einer unzulässigen Nutzung als Ferienhaus wird eine eingesickerte gewerbliche Nutzung zurückgedrängt, die für Eigentümer in einem gewissen Umfang auch eine wirtschaftliche Bedeutung haben kann, die in der örtlichen Lage aber als kompensierbar angesehen werden kann.

Die Untersagung einer Dauerwohnnutzung kann in Einzelfällen zu sozialen Härten führen insbesondere dann, wenn ältere Menschen eine Immobilie im Eigentum aufgegeben haben, um ihren Ruhestand innerhalb des Plangebietes zu verleben. Die Entscheidung, wie in solchen Fällen zu verfahren ist, obliegt der Bauaufsicht des Kreises Plön.

Bei einer Nutzung als Wochenendhausgebiet sind erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall, da die Planung standortbezogen den baulichen Bestand regelt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden unterschiedliche Festsetzungsinhalte auf ihre Auswirkungen und ihre Notwendigkeit hin überprüft. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die nun vorliegenden inhaltlichen Festsetzungen spiegeln das Ergebnis dieser Prüfung der unterschiedlichen Planungsvarianten wider.

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Entwurf der Planzeichnung (Teil A) mit den erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) zu weiteren Regelungsinhalten vor. Die Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der Neufassung des B-Planes Nr. 3 orientieren sich am Bestand, an den Festsetzungen umliegender Wochenendhausgebiete sowie an den örtlich vorgefundenen Rahmenbedingungen.

Das Gebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend und entsprechend seiner beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Wochenendhäuser- dient zu Zwecken der Erholung in Wochenendhäusern für den vorübergehenden Freizeitaufenthalt. Es sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Wochenendhaus zulässig. Unzulässig sind Um- und Ausbauten von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken, eine touristischen Vermietung von Räumen (Ferienwohnungen, Fremdenzimmer) oder Gebäuden (Ferienhäuser), die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume sowie das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dienen insgesamt der nachhaltigen Sicherung der Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet. Um zu verdeutlichen, dass durch die vorliegende Planung bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegengetreten werden soll, wird neben der Bestimmung der zulässigen Nutzungen auch Regelungen zu den innerhalb des Plangebietes unzulässigen Nutzungen aufgenommen.

Die zur Art der Nutzung aufgenommene Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit dient in erster Linie der Begrenzung der durch weitere Einheiten erforderlich werdenden Nebenanlagen und Stellplatzflächen und damit letztlich der Begrenzung der Flächenversiegelung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Lage der Baufelder orientiert sich am Bestand und sichert diesen. Sie sollen aber auch dafür Sorge tragen, dass bei künftigen baulichen Veränderungen die bestehenden Baufluchten erhalten bleiben und die durchgrünt Innenbereiche sowie die ausgeprägten Vorgartenzonen von Bebauung freigehalten werden. Die überbaubaren Flächen wurden als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, da hierüber auch die Zulässigkeit der Standorte von Nebenanlagen und Stellplätzen definiert wird.

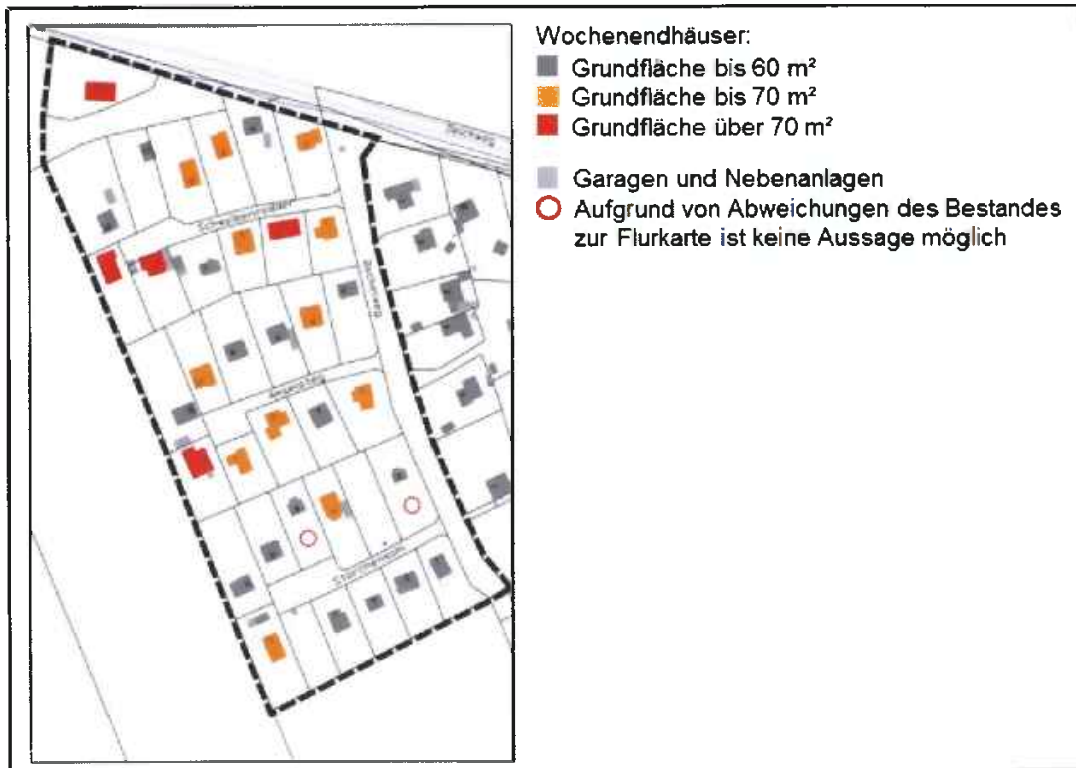
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes gesteuert. Die Vorgaben der Landesplanung unterschreitend, wird die maximal überbaubare Grundfläche auf 60 m² festgesetzt. Diese Festsetzung erhöht die bisherige, über eine Grundflächenzahl gesteuerte Ausnutzbarkeit moderat. Die jetzt vorgesehene Vorgabe wird zwar bereits durch einige Baukörper innerhalb des Plangebietes überschritten, eine weitergehende Erhöhung der Nutzung ist jedoch nicht beabsichtigt. Die angesprochenen Gebäude haben -soweit hierfür eine Baugenehmigung vorliegt- Bestandsschutz.

Klarstellend ist festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück gilt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Sie ist nicht erforderlich, da mit der Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung und den Regelungen zur Ausbildung der Dächer / Dachneigungen zu zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt ist. Der sich hieraus ergebende Umfang der Nutzung der Dachgeschosse ist planerisch gewollt.

Um veränderten Nutzungsansprüchen in angemessenem und städtebaulich verträglichem Umfang nachzukommen, werden weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Terrassen in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächen von an das Gebäude unmittelbar angrenzenden (unselbständigen), nicht überdeckten Terrassen, die der festgesetzten Hauptgrundfläche von 60,0 m² zuzurechnen sind, bleiben gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei der Berechnung der festgesetzten Grundfläche unberücksichtigt, werden aber gleichzeitig in ihrer maximalen Größe beschränkt. Demnach darf die festgesetzte Grundfläche ausschließlich durch an das Gebäude unmittelbar angrenzende (unselbständige) nicht überdeckte Terrassen um maximal 15,0 m² erhöht werden.



Bestandsaufnahme der bebauten Grundflächen

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO je Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 20,0 m² für eine Garage oder einen überdachten Stellplatz (Carport), 12,5 m² für einen offenen Stellplatz, 7,5 m² für eine Nebenanlage im Sinne des § 63 Abs. 1 Buchstabe a) Landesbauordnung (LBO) (z.B. Gartenhütte) und 60,0 m² für Nebenanlagen als Zufahrten, Zuwegungen und Wegeflächen nicht überschreiten. Die Grundfläche von Garagen darf auf maximal 25,0 m² erhöht werden, wenn eine Nebenanlage als Abstellraum in unmittelbarer baulicher Verbindung mit der Garage oder dem überdachten Stellplatz errichtet wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der zulässige Versiegelungsgrad abschließend definiert. Er beträgt insgesamt maximal 75,0 m² für das Hauptgebäude mit Terrasse und 105,0 m² für Stellplätze und Nebenanlagen. Damit erreicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße im Plangebiet von ca. 550 m² einen Wert von ca. 0,14 und liegt damit deutlich unter dem Maximalwert von 0,2 für die GRZ gemäß BauNVO. Der Gesamtwert der Versiegelung von zusammen 180,0 m² erreicht eine GRZ von knapp 0,33.

Für das gesamte Plangebiet wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse orientiert am Bestand und der angestrebten Nutzung als Wochenendhausgebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung, wird der vorhandenen Bebauung entsprechend die Gebäudehöhe für das gesamte Gebiet mit maximal 7,0 m und die Traufhöhe mit max. 3,50 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf als Bezugshöhe für die vorgenannten Höhenfestsetzungen eine Höhe von 0,50 m über der zugeordneten Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, nicht überschreiten. Maßgebend im Sinne der Zuordnung ist die Oberkante der Mittelachse der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,75 m überschreiten.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Charakters wird als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Zur weitergehenden Steuerung der Dichte und der Ausnutzung innerhalb des Plangebietes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² definiert. Diese orientiert sich am kleinsten Grundstück innerhalb des Plangebietes und sorgt dafür, dass selbst bei Ankauf von drei

nebeneinanderliegenden Grundstücken -auch auf Grund der Grundstückszuschnitte- keine vier neuen Grundstücke entstehen können.

Zugunsten der Freihaltung der ausgeprägten Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Gartenflächen wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig sind.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in unmittelbarer baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön darauf hingewiesen, dass dadurch die Gefahr besteht, dass damit eine schleichende unzulässige Erweiterung des Wochenendhauses verbunden sein kann.

Die Gemeinde ist sich dieses Sachverhaltes bewusst. Auflösen ließe sich dieses Risiko nur mit einer gegenteiligen Festsetzung (Garage/Carport dürfen grundsätzlich nicht unmittelbar an das Wochenendhaus angebaut werden). Die getroffene Regelung bildet jedoch den überwiegenden Bestand im Gebiet ab, sie wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Ein Verbot dieser regelmäßig im Gebiet bestehenden Bebauung erscheint der Gemeinde nicht zielführend, möchte sie doch den Charakter des Bestandes schützen. Des Weiteren ist durch die geringe Breite der Grundstücke die Errichtung von Garagen mit Abstand zum Hauptgebäude in vielen Fällen sinnvoll gar nicht möglich. Die Festsetzung erfolgt zudem auch vor dem Hintergrund, die baulichen Nutzungen auf den Grundstücken aus gestalterischen Gründen zu konzentrieren.

Ursprünglich war in älteren Wochenendhausgebieten vielfach auf den Grundstücken jeweils maximal nur ein Stellplatz zulässig. Der Ursprungsplan für das vorliegende Gebiet hat in dieser Hinsicht allerdings keine Vorgaben getroffen. Aus heutiger Sicht muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass viele Familien inzwischen zwei Fahrzeuge haben und ggf. getrennt anreisen.

Um die Anzahl der Stellplätze insgesamt auf ein für Wochenendhausgebiete angemessenes Maß zu begrenzen, dem o.g. Sachverhalt aber auch Rechnung zu tragen, werden maximal zwei Stellplätze je Grundstück zugelassen. Der zweite Stellplatz ist als offener Stellplatz anzulegen und darf sich auch außerhalb der überbaubaren Fläche befinden.

Mit dieser Festsetzung wird zudem erreicht, dass die privaten Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr entlastet werden.

Zugunsten der Unterbringung der heute doch höheren Anzahl an Garten- und insbesondere Freizeitgeräten, wird neben der Möglichkeit, einen Abstellraum in Verbindung mit einer Garage oder Carport zu errichten, eine weitere freistehende Nebenanlage als Gartenhütte zugelassen. Diese darf eine maximale Einzelgröße entsprechend Textziffer 1.4. c) (7,5 m²) und eine maximale Höhe von 2,75 m über dem gewachsenen Boden am Aufstellort nicht überschreiten.

Zum Erhalt der vorhandenen Topografie sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf eine Höhe von maximal 0,50 m bezogen auf den gewachsenen Boden und ausschließlich auf das Baufeld begrenzt werden. Hiermit und mit der Möglichkeit, das Gebäude um maximal 0,50 m über das Straßenniveau anzuheben, kann bei einer Neubebauung ein verbesserter Schutz bei Starkregenereignissen geschaffen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Geländemodellierungen außerhalb des festgesetzten Baufeldes lediglich im Bereich der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Grabenfläche“ und „Mulde / Versickerungsfläche“, wenn sie der Zwischenspeicherung, Versickerung, Verdunstung oder Ableitung von Oberflächenwasser dienen.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen erfolgen zu den prägenden Grundstückseinfriedungen zu den privaten Erschließungsflächen, der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, der Ausgestaltung der festgesetzten Mulden, der Gestaltung nicht durch Nebenanlagen genutzten Freiflächen der Grundstücke, zum Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaumes und zur Erhaltung der prägenden Gestaltung der Verkehrsflächen.

Für die als zu erhalten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Grundstückseinfriedungen entlang der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen sind als Laubgehölz-Hecken oder Natursteinwälle (Friesenwall) mit heckenartiger Bepflanzung auszubilden. Dies entspricht der örtlich prägenden Gestaltung der Einfriedungen, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Hecken oder bepflanzten Friesenwälle dürfen dabei eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten, um die dahinterliegenden Grundstücksflächen weiterhin erlebbar zu erhalten. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Gehölzbestände bestehend aus lockeren Strauch- oder Baumgruppen aus dem Bestand zu entwickeln oder anzupflanzen. Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dabei in dem für den Wasserabfluss erforderlichen Maß von Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten Baufelder dürfen die Anpflanzungen für die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen unterbrochen werden.

Die erfolgte Festsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der inneren Durchgrünung der Grundstücke.

Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Mulde / Versickerungsfläche“ sind als profilierte Vegetationsflächen mit durchgängigem Wasserabfluss zu erhalten oder anzulegen. Damit ist ergänzend klargestellt, dass die wesentliche Funktion dieser Flächen für die Ableitung des Oberflächenwassers Vorrang hat.

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen sind als wassergebundene Flächen mit einem Wiesen- / Rasenrandstreifen zu erhalten. Die Ausbildung der privaten Verkehrsflächen ist prägend für das Plangebiet und wird im Zuge der vorliegenden Planung verbindlich gesichert.

Ausnahmen hiervon sind zulässig zur Herstellung ausreichend dimensionierter Wendeanlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der Leuchtturm Heidkate befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung (nordwestlich) des Plangebietes. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der charakteristischen baulichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an einer ortstypischen Gestaltung bzw. den im Plangebiet vorzufindenden Gestaltungsvarianten. Die Festsetzungen sind hinsichtlich der Fassaden etwas weiter gefasst, um auch modernen Bauformen und Materialien Raum zu geben.

Im gesamten Plangebiet ist dementsprechend die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in einer, in einem hellen Farbton überstrichenen, glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss, oder mit naturbelassenen oder farblos lasierten sowie ziegelrot überstrichenen Holzverkleidungen aus flachen Brettern oder Leisten. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 25 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

Die Gestaltung der Fassaden von Garagen hat in Material und Farbe der Gestaltung des zugeordneten Hauptgebäudes zu entsprechen oder muss mit naturbelassenen oder farblos lasierten Holzverkleidungen aus flachen Brettern oder Leisten erfolgen.

Letzteres kann auch als Fassadengestaltung bei Garagen Verwendung finden. Im Übrigen sind bei der Gestaltung insbesondere von Garagen die Gestaltungsmerkmale der Fassade des Hauptgebäudes aufzunehmen.

Den bereits genannten Zielsetzungen folgend sind als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit auszubilden. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszubilden. Eine Eindeckung als Gründach ist zulässig.

Hinsichtlich der Dachform entspricht dieses der weit überwiegenden Gestaltung von Garagen innerhalb des Plangebietes und verhindert, dass Garagen in das vom Hauptdach überdeckte Hauptgebäude integriert werden und die damit verbundenen rechtlichen Unklarheiten.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 35 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 2,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Für Dachgauben und Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden. Je Dachseite sind maximal zwei Dachgauben zulässig.

Die in früheren Bebauungsplänen für Wochenendhausgebiete getroffene Festsetzung, die Dachgauben auf eine Breite von 1,0 m und maximal eine Dachgaube je Dachseite begrenzen, sind nicht mehr zeitgemäß.

Dacheinschnitte sind unzulässig, da sie eine nicht gewollte Unruhe in die Dachlandschaft bringen würden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Im gesamten Plangebiet sind die Verkehrsflächen (Wege, Abstellflächen) der privaten Baugrundstücke, die offenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Gestaltung ist zulässig als Rasenfläche mit Fahrstreifen, als Grandfläche, mit Rasengitterbauelementen oder -ausschließlich für an das Gebäude unmittelbar angrenzende (unselbständige) Terrassen- mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil. Die erfolgte Festsetzung wird zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß getroffen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

7. UMWELTPLANUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im August 2017 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht

wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

7.1. Eingriffsregelung

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 2.250 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 990 m² möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Hinzugezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund des geltenden Bebauungsplanes versiegelt sein dürfte. Existierende Überschreitungen der zulässigen Werte wurden nicht in die Vorbelastung eingerechnet und werden im Zuge dieses Verfahrens kompensiert.

Der Ermittlung des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend dem o.g. Erlass eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 1.425 m² aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Der Ausgleich soll extern erfolgen. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich auf dem Flurstück 79 (Flur 3, Gemarkung Wisch), Gemeinde Wisch.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 1.425 m² Größe folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die externe Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen.

Mittelfristig kann die Fläche bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

Über eine Geländeprofilierung wird ein flaches Stillgewässer (Amphibien-Laichgewässer) angelegt. Die Gewässertiefe soll 20 bis 40 cm betragen. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Die Einbringung von Fremdboden ist unzulässig. Die Vegetationsbesiedelung des Gewässers und der Uferbereiche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Umweltbericht werden zum Schutzgut Tiere u.a. die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Eine Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen vermeidbar, indem mögliche Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen.

Bei der potentiellen Beseitigung von Altbäumen hat im Einzelfall eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erfolgen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baumbeseitigung zwingend erforderlich.

Veränderungen an Gebäuden sowie Abriss und Neubau von Gebäuden sind in Baugebieten grundsätzlich möglich und nicht vorhabenbedingt. Die artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten ist im Einzelfall zu gegebenem Zeitpunkt

zu betrachten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine Abrissvorhaben bekannt und für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Limitierung der Flächeninanspruchnahme und -befestigungen sowie die Beibehaltung der Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen soll dem Erhalt und der Entwicklung von Lebensräumen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Weitergehende Aussagen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Im Rahmen der Planung ggf. zu lösende Immissionskonflikte ergeben sich auf Grund der angestrebten Nutzungsstruktur als Wochenendhausgebiet innerhalb des Plangebietes sowie der an das Gebiet angrenzenden Nutzungen nicht.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

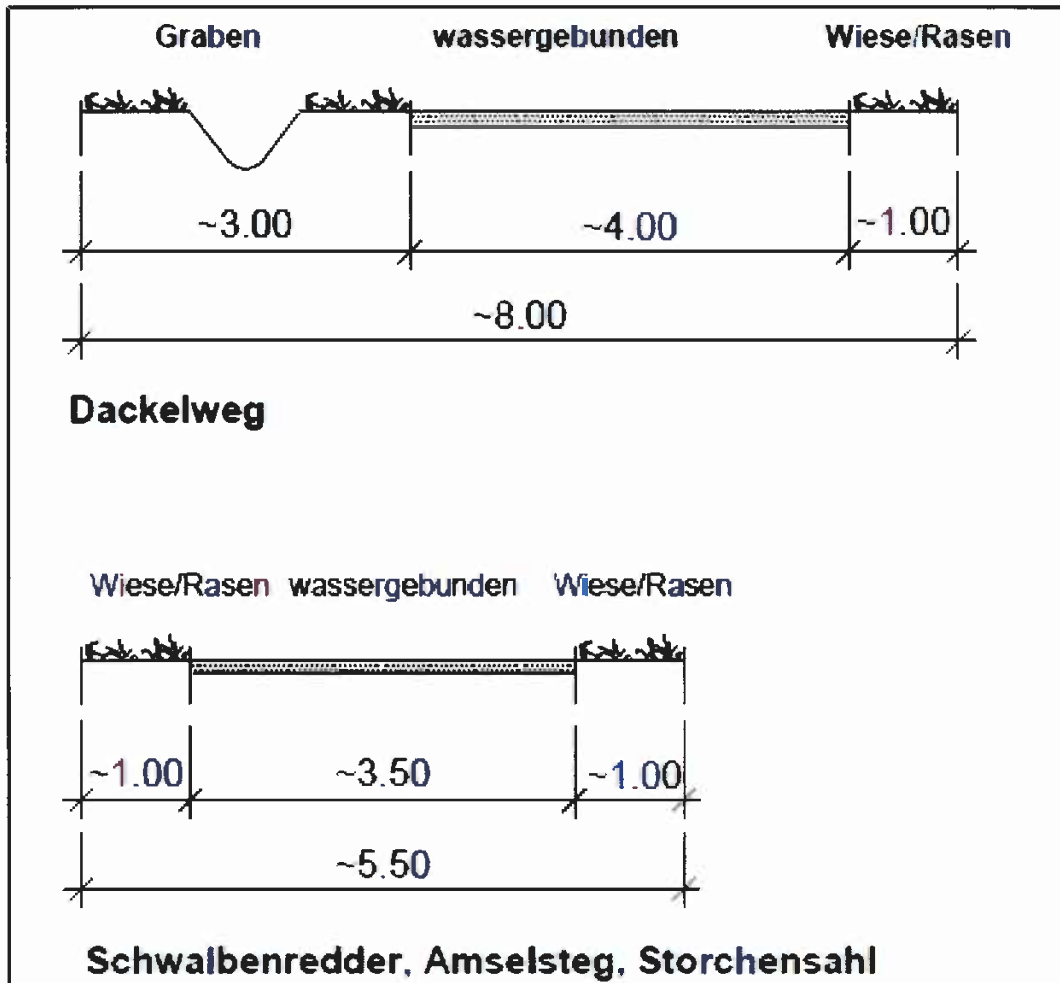
Die äußere öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über den Deichweg.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private, ausschließlich wassergebunden ausgebildete Wege. Unmittelbar von der öffentlichen Erschließung abzweigend erschließt der Dackelweg das Plangebiet entlang seiner östlichen Grenze. Nach Westen abzweigend erschließen von Nord nach Süd der Schwalbenredder, der Amselsteg und der Storchensahl als Stichstraßen drei voneinander getrennte Quartiere.

Im weiteren Verlauf des Dackelweges schließt nach Süden ein Fußweg an das örtliche Fußwegenetz an.

Die befestigten Fahrbahnflächen sind für die zu erwartenden Begegnungsverkehre ausreichend breit ausgebildet. Charakteristisch für das Gebiet sind die die Fahrbahn beidseitig einfassenden Grün- bzw. Rasenstreifen sowie der Grabenverlauf auf der westlichen Seite des Dackelweges.

Die Verkehrsflächen sind ihrer Nutzung entsprechend als private Verkehrsflächen festgesetzt.



Straßenprofile innerhalb des Plangebietes

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Kanäle und Leitungen sind im Plangebiet vorhanden und bedürfen keiner weiteren Ergänzung. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes befinden sich annähernd vollständig innerhalb der privaten Erschließungsflächen. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung vom angrenzenden Campingplatz kommen nach Osten auf einer privaten Grundstücksfläche an den Wendepunkt des Schwalbenredders. Der Leitungsverlauf wird hier mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Da für die übrigen Leitungsverläufe auf Grund der getroffenen Festsetzung als private Verkehrsfläche keine anderen, den Bestand oder die Unterhaltung der Leitungen gefährdende Nutzungen zulässig sind, wird die Festsetzung von Leitungsrechten hier nicht erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über das innerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegte Schmutzwassernetz in das gemeindliche Kanalnetz -hier eine Pumpstation südlich des Plangebietes- eingeleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung kann damit als gesichert angesehen werden.

Im Zuge der Planung und Bebauung des Wochenendhausgebietes wurden Gräben in den Randbereichen des Plangebietes sowie Mulden bzw. Flächen für die Ableitung des Regenwassers innerhalb der privaten Flächen angelegt, die nach wie vor vorhanden sind. Seit der erfolgten Bebauung hat es bezüglich der Regenwasserableitung auch keinerlei Probleme gegeben.

Um dies auch für die Zukunft sicherzustellen, werden die Grabenverläufe und Muldenflächen in der Planzeichnung mit einer Breite von 3,0 m bzw. 3,0 m je Grundstücksseite bei Mulden - insgesamt also 6,0 m Breite- als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die entsprechend zu erhalten bzw. wiederherzustellen und von jeglicher anderer Nutzung freizuhalten sind. Zudem erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde, um ihr die Möglichkeit zu eröffnen, einzugreifen sofern es zu Problemen in der Regenwasserableitung kommen sollte.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde möglich, sich für eine Unterhaltung Zugang zu verschaffen. Dieses kann insbesondere dort der Fall sein, wo die Entwässerungsanlagen nicht hinreichend gepflegt werden oder durch Nebenanlagen überbaut wurden, und auch den Rückbau der letztgenannten Anlagen umfassen.

Das Oberflächenwasser wird über das beschriebene Grabensystem in die südlich verlaufende Fernau eingeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist somit gesichert.

Da eine Erhöhung der Versiegelung durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht wird, ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu erwarten. Langfristig wird es durch die Umsetzung der Planung bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen eher zu einer Entsiegelung der Flächen kommen.

Insofern wird es durch die vorliegende Planung zu keinen Veränderungen der derzeitigen Situation bzw. einer Erhöhung der Ableitungsmengen kommen.

Die Gemeinde lässt derzeit für das gesamte Gebiet der Heidkate ein Abwasserbeseitigungskonzept erarbeiten, das nach Fertigstellung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises eingereicht werden wird. Im Zuge diese Konzepterarbeitung werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise der Wasserbehörde soweit erforderlich beachtet. Von dem im Rahmen der Stellungnahme angesprochenen Hochwasser im Jahre 2002 war das Gebiet nicht betroffen.

Weitergehende Maßnahmen oder Ermittlungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden daher nicht als erforderlich erachtet.

Verbandsgewässer sind durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass geplante Wasserversorgungsanlagen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern sind.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wird von der Fachbehörde darauf hingewiesen, dass zur Durchführung wirksamer Rettungs- und Löscharbeiten die privaten Erschließungswege nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007-“ befestigt werden müssen. Am Ende jedes privaten Erschließungsweges ist eine Wendeanlage in der Größenordnung für zweiachsige Müllfahrzeuge vorzusehen, die dann so groß geplant werden sollten, dass sie gleichzeitig als Feuerwehrebewegungsfläche nach der oben bezeichneten Richtlinie dient.

Eine Wendeanlage in der Größenordnung für zweiachsige Müllfahrzeuge ist in dem Gebiet nicht umsetzbar und für die Einhaltung der Richtlinien nicht erforderlich.

Grundsätzlich besteht in jedem, vom Dackelweg abzweigenden Stichweg am Ende des jeweiligen Weges die Möglichkeit zu wenden. Die Flächen sind auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Da in der Vergangenheit das Gebiet auch durch die dreiachsigen Fahrzeuge der Abfallentsorgung angefahren wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Wege eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.

Zur Versorgung mit Löschwasser wird darauf hingewiesen, dass für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute für eine Löszeit von zwei Stunden (96 m³) zur Verfügung stehen muss. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt. Ein Hydranten befindet sich im Zufahrtsbereich zum Plangebiet im Deichweg nördlich des Plangebietes.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau weist darauf hin, dass er keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge übernimmt, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die wie es die vorhandenen Anlagen im Planbereich zulassen.

Die freiwillige Feuerwehr Wisch hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen die Planung hat. Zur Behördenbeteiligung wurde mitgeteilt, dass die Hydranten sich im ungünstigsten Fall ca. 300 m entfernt befinden. Wünschenswert ist hier eine bessere Wasserversorgung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass das nächste zu beschaffende Löschfahrzeug mindesten 1.200 Liter Löschwasser mitführt.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön empfiehlt für den Nachweis der Löschwasserversorgung die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V..

Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m wobei der erste Hydrant nicht mehr als 150m vom Brandobjekt entfernt sein darf. Offene Wasserstellen sind nur zulässig wenn die Voraussetzungen zur Entnahme von Löschwasser gegeben sind wie z.B. frostfreie Entnahmestelle, Wassertiefe usw..

Die Müllentsorgung erfolgt für die „grüne Tonne“ und den „gelben Sack“ durch ein privates Unternehmen. Der Restabfall und die Biotonne werden durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön (AWKP) entsorgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Entsorgungsträger zunächst darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit aller Straßen im Plangebiet problematisch ist und die Gegebenheiten nicht die Mindeststandards der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften erfüllen.

Das Amt für Abfallwirtschaft hat aus diesem Grund vorgeschlagen, einen zentralen Müllsammelplatz an der Einfahrt zum Ferienhausgebiet zu schaffen, und dort Sammelbehälter für alle Anlieger aufzustellen.

Während des Aufstellungsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem Amt Probstei eine Reihe von Maßnahmen, um die Befahrbarkeit des Gebietes mit den Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen (Baum fällen, Verrohrung, Heckenschnitt). Da die Befahrbarkeit des Gebietes damit sichergestellt ist, konnte auf die bislang vorgesehene Festsetzung eines Müllsammelplatzes verzichtet werden.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geländehöhe von unter 3,50 über NHN und damit potentiell in einem von Hochwasser gefährdeten Bereich, wird jedoch durch den vorgelagerten Landesschutzdeich Probstei vor Hochwasser geschützt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es bestehen Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG). Der Abstand zum Landesschutzdeich liegt teilweise weit unter 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung. Entsprechend eines Erlasses vom 26.08.1980 kann die Bauverbotszone hinter dem Landesschutzdeich Probstei für den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 auf 15 m reduziert werden. Dies wurde weitestgehend eingehalten. Das Gebäude Deichweg 85 liegt jedoch in der Bauverbotszone (siehe Anlage 1). Die nördliche Verschiebung der Baugrenzen ist nicht gestattet. Es ist nur die Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung der Bauverbotszone zulässig.“

Letztgenanntes wurde bei der Fortentwicklung der Planung beachtet.

11. **KOSTEN**

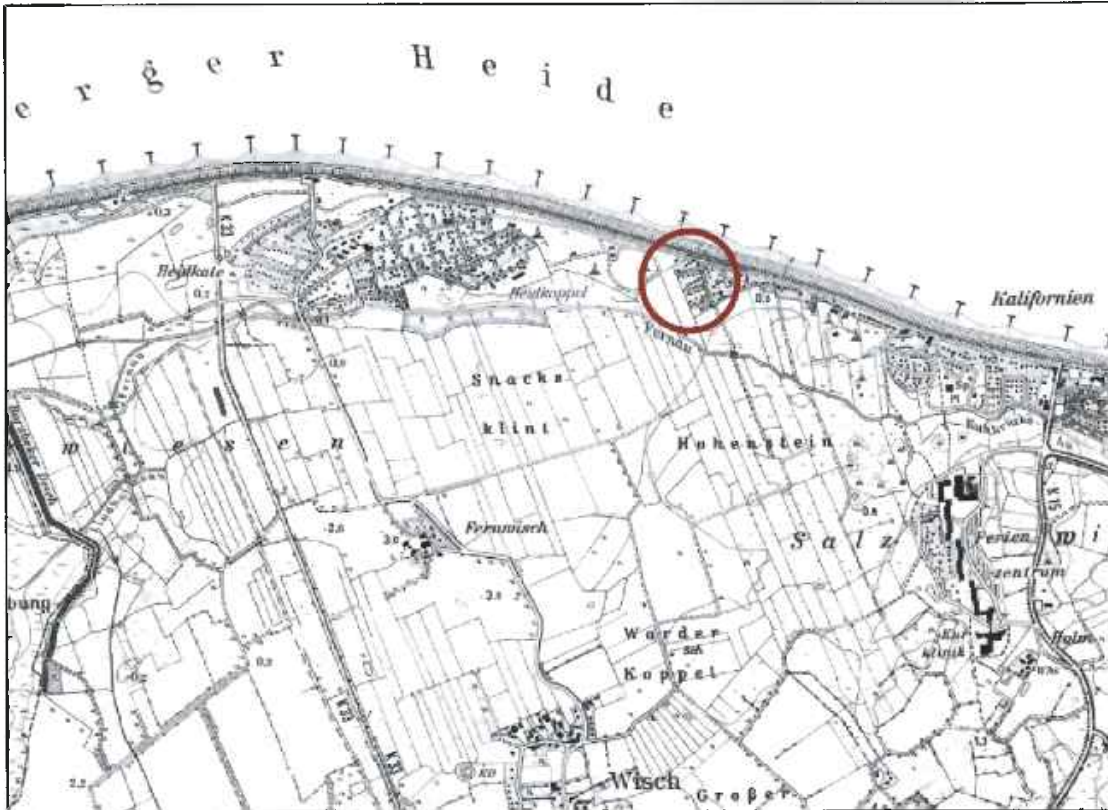
Der Gemeinde Wisch entstehen Kosten für die Aufstellung der vorliegenden Neufassung des B-Planes Nr. 3 sowie für begleitende Fachplanungen.

12. **UMWELTBERICHT (TEIL II DER BEGRÜNDUNG)**

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 ‚Grabenkoppel‘ (Neufassung)
der Gemeinde Wisch



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: März 2019, geändert gem. Beteiligungsverfahren: Juni 2019

Satzungsbeschluss: 29.08.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere	13
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	16
2.1.4	Schutzgut Fläche	19
2.1.5	Schutzgut Boden	20
2.1.6	Schutzgut Wasser	22
2.1.7	Schutzgut Klima	26
2.1.8	Schutzgut Luft	27
2.1.9	Schutzgut Landschaft	28
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	33
3.1	Schutzmaßnahmen	33
3.2	Minimierungsmaßnahmen	33
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
4.	PLANUNGSALTERNATIVEN	36
4.1	Standortalternativen	36
4.2	Planungsalternativen	37
5.	STÖRFALLRELEVANZ	37
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	38
6.2	Massnahmen zur Überwachung	38
7.	ZUSAMMENFASSUNG	38
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	39

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im August 2017 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

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

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich liegt im Nordosten der Gemeinde Wisch im Nahbereich der Ostseeküste unmittelbar südlich des Landesschutzdeiches. Er umfasst ausschließlich ein bestehendes Wochenendhausgebiet, welches über den vom parallel zum Deich verlaufenden ‚Deichweg‘ abzweigenden Dackelweg von Norden erschlossen wird.

Im Umfeld des Plangebietes liegen ein weiteres Wochenendhausgebiet, ein Campingplatz und landwirtschaftliche Flächen sowie der Ostseestrand einschließlich der Küstenschutzanlage (Deich). Die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehören zur Fernau-Niederung.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke der Wege ‚Schwalbenredder‘, ‚Amselweg‘ und ‚Storchensahl‘ und die daran angrenzenden Grundstücke. Außerdem sind das Flurstück 5/55 (Dackelweg) und das Flurstück 4/160 am Deichweg sowie Teile der Flurstücke 4/161 (Campingplatz) und 17 (landwirtschaftl. Fläche) der Flur 3, Gemarkung Wisch umfasst.

Für das Wochenendhausgebiet bestand seit 1961 der Bebauungsplan Nr. 3. Mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig wurde der ursprüngliche Bebauungsplan im Juni 2016 jedoch aufgehoben. Um die Rechtssicherheit für das Plangebiet wieder herzustellen, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es nun, die Fortführung der vorhandenen Gebietsnutzung zu regeln und im Sinne der gewünschten kleinteiligen Struktur mit hohem Grünanteil zu ordnen. Eine schleichende Nutzungsänderung zu einem Ferienhausgebiet und eine allgemeine Wohnnutzung sollen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.



Abb. 1: Lageplan

aus TK 25.000

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ fest. Für alle Grundstücke des Sondergebietes werden einheitlich zulässige Grundflächen festgelegt. Es dürfen Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² errichtet werden. Für Nebenanlagen gelten hinsichtlich der zulässigen Flächenversiegelungen folgende Begrenzungen: Garagen/ Carports – 20 m² und in baulicher Verbindung mit einer Nebenanlage 25 m², freistehende Nebenanlagen – 7,5 m², Terrassen (am Gebäude) – 15 m², offene Stellplätze – 12,5 m² und Zufahrten/ Zuwegungen sowie sonstige Flächenbefestigungen – 60 m². Überschreitungen dieser Werte bzw.

der Summe (180 m²) sind unzulässig. Grundstückszufahrten werden auf 4 m Breite und eine je Grundstück begrenzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 400 m² festgelegt. Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ zulässige Grundflächenzahl von 0,2 wird mit diesen Festsetzungen auf allen Grundstücken eingehalten. Die gemäß BauNVO eingeräumte Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,3 wird bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße ebenfalls eingehalten. Bei den größeren Grundstücken wird sie unterschritten und bei den kleineren Grundstücken überschritten. In der Summe halten mögliche Über- und Unterschreitungen sich die Waage.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat eine Grundfläche (GR) von 50 m² mit einer zulässigen Überschreitung für baulich integrierte Garagen zugelassen. Anbauten waren unzulässig. Geht man darüber hinaus von einer damals zulässigen Überschreitung für Wegeflächen von 25 m² (= 50 % der GR) aus, wird sich die zulässige Flächenversiegelung auf den Grundstücken des Plangebietes durch die Neufassung des Bebauungsplanes annähernd verdoppeln. Real hat sich der Bestand bereits dahingehend entwickelt.

Die bebaubaren Grundstücksteile werden durch die Festsetzung von Baufeldern definiert. Sowohl das Hauptgebäude als auch die baulichen Nebenanlagen (mit Ausnahme von Zuwegungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung) müssen innerhalb des Baufeldes liegen. Die übrigen Grundstücksteile werden damit weitestgehend von baulichen Anlagen freigehalten. Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser mit max. einem Vollgeschoss errichtet werden. Die Gebäudehöhe ist auf 7 m und die Traufhöhe auf 3,5 m begrenzt. Zur Gestaltung der Gebäude und Grundstückseinfassungen werden regelnde Festsetzungen getroffen.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

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

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 28.12.2013

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 20.07.2017

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes:

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 04.05.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 18.07.2017

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 15.09.2017

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

§ 39 Allgemeiner Artenschutz

§ 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

§ 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

§ 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

§ 16 Erhaltung des Denkmals

Das Gesetz ist nicht berührt

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 18.07.2017

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
 - § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser*

Land

Landesnatorschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.05.2016

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

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.07.2011:

- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) in der Fassung vom 20.01.2017.

Der Erlass ist nicht berührt

1.2.2 Fachplanungen

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – Natura 2000 - Gebiete

An der Ostseeküste nördlich des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Bottsand – Marzkamp u. vorgelagerte Flachgründe“ (DE 1528-391) und das europäische Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ (DE 1530-491), deren Abgrenzung in diesem Bereich deckungsgleich ist.

Die beiden Schutzgebiete umfassen einen Abschnitt der Ostsee und die vorgelagerten Flachwassergebiete sowie in Teilbereichen auch Küstenabschnitte. Im Umfeld des Plangebietes sind sie auf die Wasserbereiche beschränkt. Das übergreifende Schutzziel des FFH-Gebietes liegt in der Erhaltung eines charakteristischen Ostseeküstenabschnitts mit

vielfältigen und gut ausgeprägten Meeres- und Landlebensräumen und dessen lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen. U.a. soll der günstige Erhaltungszustand des Schweinswals (*Phocoena phocoena*) gesichert werden. Im Rahmen des Vogelschutzes hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für das internationale Vogelzugeschehen. Das übergreifende Schutzziel des Vogelschutzgebietes liegt in der Erhaltung der Küstengewässer als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten, als günstiger Nahrungsraum für Brut- und Rastvögel sowie als Brutplatz für Küsten-, Wiesen- und Röhrichtvögel.

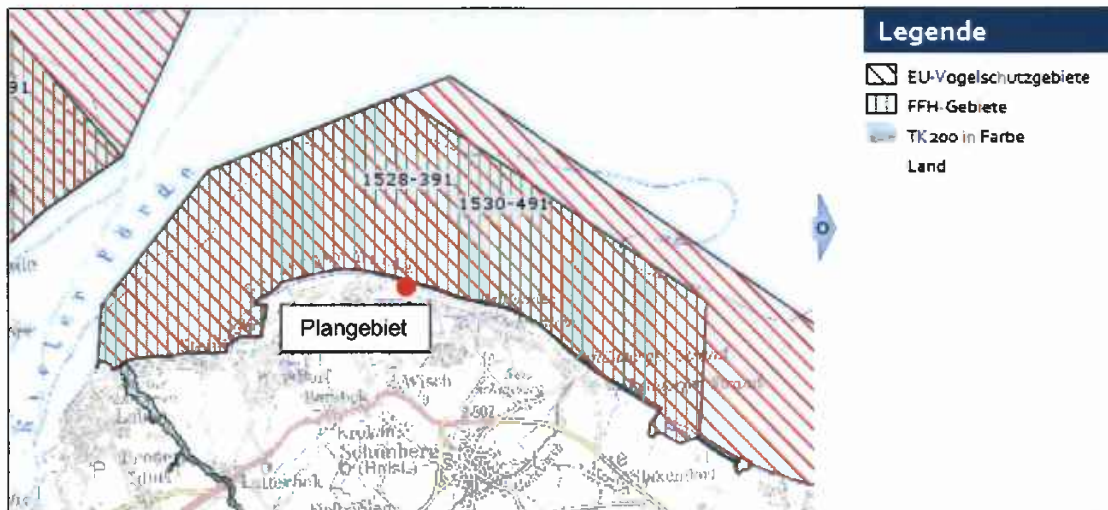


Abb. 2: Natura 2000-Gebiete

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Eine direkte Betroffenheit der Schutzgebiete durch das Vorhaben besteht nicht. Sofern im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den Geltungsbereich Belastungen des Vorflutsystems und der Ostsee ausgeschlossen werden, sind auch keine indirekten Auswirkungen auf die Küste zu erwarten. Die Erholungsnutzung mit ihren möglichen negativen Auswirkungen auf die Küstenstrukturen besteht im Planungsgebiet bereits und soll durch die Planung nicht intensiviert werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, unerwünschten Entwicklungen durch regelnde Festsetzungen entgegenzuwirken. Demnach ist nicht mit vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Regionalplan des Planungsraumes III

Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde

Die Gemeinde Wisch liegt sowohl im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel als auch in einem ‚Ordnungsraum für Tourismus und Erholung‘, der sich entlang der Ostseeküste erstreckt und gleichzeitig als ‚regionaler Grünzug‘ eingestuft ist. Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl im Norden als auch im Süden als ‚Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft‘ dargestellt.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan regelt die Erholungsnutzung und berücksichtigt landschaftliche Belange. Der Gebietscharakter des bestehenden Wochenendhausgebietes soll durch Festsetzungen der Bauleitplanung bewahrt und baulichen Fehlentwicklungen sowie schleichenden Nutzungsänderungen entgegengewirkt werden.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster

Die Gemeinde Wisch liegt fast vollständig in einem ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ sowie einem ‚Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion‘. Diese Darstellung betrifft auch das Plangebiet. Weite Teile des genannten Bereiches sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Probsteier Salzwiesen und Umgebung" ausgewiesen. Die LSG-Grenze verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes entlang des Mittelweges. Die ausgedehnten Salzwiesen, welche sich im Umfeld südöstlich des Plangebietes erstrecken, bilden darüber hinaus einen Schwerpunktbereich der ‚Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘. Entlang der Küste im Norden des Plangebietes verzeichnet der Landschaftsrahmenplan einen überregionalen Rad- und Wanderweg sowie mehrere Campingplätze.

Die Ziele der Satzung, in einem bestehenden Wochenendhausgebiet weiterhin eine landschaftsverträgliche Erholungsnutzung zu ermöglichen, stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Erweiterungen in die Landschaft sind nicht vorgesehen. Die real bereits eingetretene Entwicklung zu einer stärkeren baulichen Ausnutzung der Grundstücke soll durch die aktuelle Bauleitplanung und damit eintretende Rechtssicherheit begrenzt und zusammenhängende Grünbereiche sollen gesichert werden.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch - 1987

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet ‚Wochenendhäuser‘ dar. Der Dackelweg ist als vorhandener Wanderweg gekennzeichnet. Am südlichen Ende des Dackelweges sind eine Transformatorenstation sowie eine Schmutzwasser-Pumpstation dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan der Gemeinde Wisch – 1998

Der Geltungsbereich ist in der Planungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Wisch im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Wochenendhausgebiet als Bestandsstruktur ‚Wochenendhaussiedlung mit waldartigem Charakter‘ berücksichtigt. Planungsziele sind darüber hinaus für die Fläche nicht dargestellt. Im östlich angrenzenden Gebiet ist der waldartige Charakter etwas stärker erhalten geblieben als im Plangebiet, wo inzwischen größere Freiflächen um die Wochenendhäuser das Bild prägen. Ein strukturierender Gehölzbestand ist jedoch erhalten geblieben.

Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsbereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planung) dargestellt.

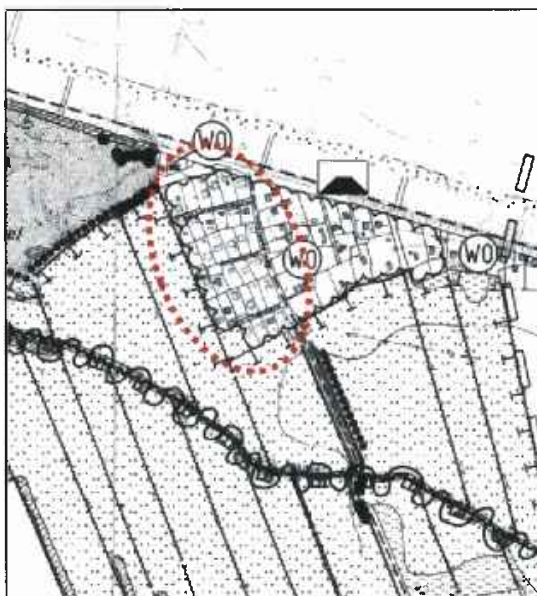


Abb. 3: Auszug Landschaftsplan

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Sicherung der Charakteristik des bestehenden Wochenendhausgebietes handelt, entspricht sie den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Bebauungsplan Nr. 3 ‚Grabenkoppel‘ der Gemeinde Wisch - 1962

Der zurzeit noch geltende Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Wochenendhausgebiet mit einem ca. 50 m² großen Einzelhaus je Grundstück fest.

Das Gebiet ist von Osten, ausgehend vom Dackelweg über drei Wohnwege, die jeweils in einem Wendepunkt enden, zugänglich. Die Wohnwege sind mit einer Gesamtbreite von 4,50 m festgelegt, die sich in eine 3,00 m breite Fahrfläche und beidseitige unbefestigte Randstreifen von 0,75 m gliedern. Einer der Randstreifen ist als Entwässerungsmulde vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich ist am Deichweg ein vorhandener Verkaufspavillon mit zwei Parkplatzflächen aufgenommen.



Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 3 ‚Grabenkoppel‘ - 1962

Für 35 Grundstücke stellt der Plan 21 Bestandsgebäude sowie 14 geplante Gebäude mit exaktem Standort dar. Baufenster oder Baulinien sind nicht ausgewiesen. Der Plan enthält keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Der Darstellungsart kann entnommen werden, dass Gebäude mit geneigten Satteldächern gebaut worden sind und diese Art auch für die geplanten vorgesehen ist. Darüber hinaus ist eine Firstrichtung ablesbar und das Ziel, die Gebäude eher mit wenig Abstand zu den Erschließungswegen anzuordnen. Die Anordnung der Gebäude auf den nordöstlich gelegenen Flurstücken und die gekennzeichneten Brücken über einen dort verlaufenden Graben deuten darauf hin, dass diese Grundstücke auch direkt vom Deichweg erschlossen werden könnten. Für die drei Grundstücke im Nordosten entspricht diese Erschließung den jetzigen Gegebenheiten. Entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind Gräben als Wasserlauf verzeichnet. Diese Gräben sind über einen im Bereich der nördlichen Grundstücke quer verlaufenden Graben verbunden.

Entlang der Wohnwege und der äußeren Grundstücksgrenzen sind geplante und vorhandene Grünanlagen ausgewiesen. Aus den Profilen zu den Stichstraßen kann entnommen werden, dass diese im Bereich der Straßen als 0,80 m hohe Hecken ausgebildet werden sollten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

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

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine seit den 1960iger Jahren bestehende Wochenendhaussiedlung mit 36 Wochenendhäusern auf separaten Grundstücken, welche im Wesentlichen über den Dackelweg und drei Stichwege erschlossen werden, mit Ausnahme der Grundstücke Schwalbenredder 2,4 und 8 die direkt am Deichweg liegen und von hier zu erreichen sind. Der im Ursprungsplan verzeichnete Pavillon sowie die in seinem Umfeld geplanten Parkplätze sind nicht mehr vorhanden und wurden inzwischen durch ein Wochenendhaus (Deichweg 85) ersetzt. Zwischen diesem und dem südlich anschließenden Wochenendhausgebiet erstreckt sich eine Grünfläche über welche der westlich angrenzende Campingplatz erreicht werden kann.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch über den Ortsteil Kalifornien der Nachbargemeinde Schönberg erschlossen. Das Umfeld ist ebenfalls durch Erholungsnutzungen geprägt. Es grenzen eine weitere Wochenendhaussiedlung, ein Campingplatz sowie jenseits des Deiches der Ostseestrand an. Darüber hinaus besteht im Westen und Süden Anschluss an die offene Landschaft.



Abb. 5: Blick in einer der Stichstraßen



Abb. 6: Südlicher Siedlungsrand

Die Bebauung des Gebietes zeigt schon seit der Gründungszeit nur in Teilen eine klar strukturierte Anordnung der Gebäude. Überwiegend weisen die Gebäude ortstypische Formen und Materialien auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 620 m². Die innere Erschließung des Gebietes ist über Privatstraßen im Gemeinschaftseigentum der Anlieger geregelt und weist ein einheitliches Bild mit wassergebundenen Wegedecken

auf. Die gemäß altem Bebauungsplan obligatorische Einfassung der Grundstücke mit lebenden Hecken ist nicht mehr durchgängig erhalten. Der gemäß Landschaftsplan bestehende waldartige Charakter des Gebietes ist erkennbar, unterscheidet sich jedoch aufgrund der Gehölzzusammensetzung und der geringeren Gehölzdichte von dem im Nadelwald liegenden Wochenendhausgebiet östlich des Dackelweges.

An einigen Stellen im Gebiet sind inzwischen größere Neubauten sowie Anbauten an Bestandsgebäude oder Umnutzungen von Nebenanlagen zu Wohnzwecken entstanden, welche sowohl hinsichtlich der Dimensionen als auch der Nutzung (Dauerwohnen, Ferienwohnen) von den Grundsätzen des geltenden Bebauungsplanes abweichen. Einige Anlieger haben Teile der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche in ihre Gartennutzung einbezogen.

Da der geltenden Bebauungsplan keine rechtssichere Grundlage für die Durchsetzung der Nutzungsart sowie der damit verbundenen Gestaltungsziele mehr darstellt, besteht die Gefahr, dass sich die eingetretene Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens fortsetzen und die ursprüngliche, von der Gemeinde sowie dem überwiegenden Teil der Anlieger auch weiterhin gewünschte Charakteristik des Wochenendhausgebietes zunehmend verloren gehen könnte. Mit der Durchmischung verschiedener Nutzungsarten können, z.B. aufgrund unterschiedlicher Ansprüche an Infrastruktur, Grundflächenauslastung, Freiräume und Ruhezeiten, Konflikte zwischen den Nutzern entstehen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die geplante Maßnahme ist für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen der aktuelle Bestand des Wochenendhausgebietes planungsrechtlich entsprechend den heutigen Anforderungen gesichert werden. Zum anderen soll bei künftigen baulichen Veränderungen ein Ausgleich gefunden werden zwischen der Wahrung der ursprünglichen Gestaltungsgrundsätze und der Berücksichtigung der veränderten Nutzungsansprüche.

Die Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet wird beibehalten. Es ist Ziel der Gemeinde, das Gebiet für eine feste Bewohnergruppe vorzuhalten, die regelmäßig nach Wisch kommt und unter Umständen mit den Grundstücken verantwortungsbewusster umgeht und/ oder sich in die Dorfgemeinschaft einbringt als Kurzeitbesucher einer Ferienhaussiedlung. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass regelmäßig wechselnde Gäste in einer dann eher anonymen Umgebung den Charakter des Gebietes so verändern, dass eine Wochenenderholung nicht mehr als Rückzug aus einem städtischen Umfeld empfunden werden kann, wie bei der ursprünglichen Ausweisung angestrebt. Um den Unterschied zu Vorstadtwohnhäusern zu verdeutlichen, sind die baulichen Flächeninanspruchnahmen eng gefasst.

So werden einerseits regelnde Festsetzungen zur Art der Bebauung, die der Erhaltung des Gebietscharakters bzw. Ortsbildes dienen, übernommen und andererseits größere Spielräume geschaffen, um zukünftige Bauvorhaben entsprechend der heutigen Raumansprüche umsetzen zu können. Durch die Definition von Baufeldern statt eng umgrenzter Bauflächen können die Gebäude innerhalb dieses begrenzten Rahmens freier auf dem Grundstück positioniert werden. Die Anhebung der zulässigen Gebäudegröße und des zulässigen Versiegelungsumfanges für Nebenanlagen kommt den realen Flächenansprüchen der Nutzer entgegen. Mit der Freihaltung der Grundstücksteile außerhalb der Bauflächen von jeglicher hochbaulicher Nutzung (auch Nebenanlagen) soll dabei gleichzeitig der aufgelockerte Charakter des Gebietes erhalten werden.

Eine Bauphase ist hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch nicht zu betrachten, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist. Mögliche Veränderungen im Bestand beschränken sich auf Einzelmaßnahmen, welche erwartungsgemäß zeitlich entzerrt auftreten.

In der Betriebsphase handelt es sich bei der vorliegenden Planung im Grundsatz um eine Sicherung und Fortführung der Bestandsnutzung. Da keinerlei Erweiterungen vorgesehen sind und keine Veränderungen der gebietsbezogenen Verkehrsströme verursacht werden, ist nicht mit zusätzlichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Beeinträchtigende Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen sind ausgehend von einem Wochenendhausgebiet nicht zu befürchten. Das Gebiet ist von vergleichbaren Nutzungsstrukturen umgeben, so dass Nutzungskonflikte sowie beeinträchtigende Immissionen aus der Umgebung in das Plangebiet auszuschließen sind. Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind von den Anliegern hinzunehmen.

Die im Plangebiet erzeugten Abfälle beschränken sich auf den Hausmüll, welcher vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Gemäß Stellungnahme des Entsorgungsträgers kann das Gebiet aufgrund geltender Vorschriften mangels ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeit vom Entsorgungsfahrzeug nicht mehr befahren werden. Im nördlichen Teil des Dackelweges hat der Bebauungsplan daher zunächst eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen, um die Abholung des gesammelten Hausmülls ausgehend vom Deichweg sicherzustellen. Es besteht jedoch eine verbindliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümerverein und dem Entsorgungsträger, welcher alle Belange der Entsorgung regelt und einen Müllsammelplatz entbehrlich macht, so dass auf die Darstellung im Bebauungsplan verzichtet wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend positiv zu bewerten. Eine etablierte und akzeptierte Erholungsnutzung wird im Bestand gesichert und in ihrer Entwicklung gelenkt. Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte oder auf das Plangebiet einwirkende Emissionsbelastungen sind nicht zu befürchten.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Im Plangebiet handelt es sich um einen besiedelten Bereich, der einer regelmäßigen Nutzung unterliegt. Die Fläche wird vollständig von Wochenendhaugrundstücken sowie Erschließungswegen eingenommen. Die einzelnen Grundstücke weisen Gehölzbewuchs in verschiedenen Ausprägungen, von spärlich bis vereinzelt relativ dicht, auf. Der überwiegende Teil der unbefestigten Freiflächen stellt sich als Scherrasen dar. Im westlichen Grenzverlauf des Plangebietes sowie im Randbereich des Dackelweges verlaufen Grabenstrukturen.

Das Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten beschränkt sich im Bereich der intensiv gepflegten Gartenflächen auf die vorhandenen Gehölzbestände. Hier besteht ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der überwiegend geringen Bestandsgrößen und der Störungintensität durch die vorhandenen Flächennutzungen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Lineare Strukturen, wie z.B. entlang des Grenzgrabens können Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen.

Im Bereich der privaten Grünflächen kommen einzelne ältere Bäume vor. Diese können bei ausreichendem Totholzanteil ein Lebensraumpotenzial als Sommerquartier für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten bieten.

Die Bestandsgebäude der Wohngrundstücke bieten potenziell Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling und Haustaube, die keine großen Gebäudehöhen benötigen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Grabenläufen handelt es sich um Entwässerungsgräben, die einer regelmäßigen Unterhaltung unterliegen. Je nach aktuellem und lokalem Bewuchs der Uferbereiche erfüllen sie eine allgemeine Lebensraum- und Biotopverbundfunktion und können Amphibien als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte dienen.

Bedingt durch die bestehende Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen auf der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Lebensraumsituation innerhalb des Plangebietes bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Grundsatz nicht verändern würde. Die Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet würde einschließlich der eingetretenen Fehlentwicklungen fortgesetzt. Eingriffe in potenzielle Lebensraumstrukturen durch gärtnerische Maßnahmen sind unabhängig von der Planung möglich. Mögliche bauliche Verdichtungen zu Lasten der faunistischen Lebensraumqualität würden sich nicht an den Vorgaben des Bebauungsplanes bemessen, sondern der Einzelfallbeurteilung unterliegen bzw. im ungünstigsten Fall ungeregelt erfolgen. Inwieweit damit eine Verbesserung oder Verschlechterung der Situation einträte ist schwer abschätzbar.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Eine Bauphase ist hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere nicht zu betrachten, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist. Mögliche Veränderungen im Bestand beschränken sich auf Einzelmaßnahmen, welche erwartungsgemäß zeitlich entzerrt auftreten.

Die Bauleitplanung stellt im Wesentlichen eine Bestandssicherung dar. Erholungszwecken dienende Wohnnutzungen (Betriebsphase) sind unabhängig von der Umsetzung des

Vorhabens vorhanden und zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht in seiner Neuaufstellung gegenüber der ursprünglichen Planfassung eine erhöhte Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen. Zum Teil wird damit die real bereits eingetretene Situation abgebildet, zum Teil können damit zukünftige Neuversiegelungen verbunden sein. Insgesamt bleibt die bauliche Verdichtung des Gebietes jedoch so gering, dass die potenziell vorkommenden, an das menschliche Lebensumfeld angepassten Arten dadurch nicht in ihrem Erhaltungszustand beeinträchtigt werden.

Die Saumstrukturen entlang der Gräben werden durch die Festsetzung von Flächen für die Oberflächenentwässerung (3 m breit), welche von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten sind, als durchgängige Lebensraumstrukturen gesichert. In diesem Bereich wird kein über die obligatorischen Unterhaltungsmaßnahmen hinausgehender Eingriff in potenziell vorhandene Habitatstrukturen verursacht. Limitierender Faktor für die Besiedelung der Grabenstrukturen mit geschützten Arten ist ihre Entwässerungsfunktion mit den daran geknüpften Instandhaltungserfordernissen, welche unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Eine Beseitigung vorhandener Gehölze ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zwar nicht erforderlich, jedoch möglich. Die ursprüngliche Planfassung hat Einfriedungen als Hecken sowie eine randliche Begrünung des Gebietes vorgesehen. Die Neufassung des Bebauungsplanes greift diesen Ansatz auf und trifft textliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken. In diesem Rahmen liegt die Entscheidung zum Erhalt, zur Pflege oder zur Neuanlage von Gehölzpflanzungen in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, so dass der Gehölzbestand des Plangebietes als Lebensraum für Gebüschbrüter Veränderungen unterworfen ist, im Grundsatz über den Bebauungsplan aber dauerhaft gesichert werden soll. Die umliegenden Wochenendhausgebiete sind zum überwiegenden Teil stark mit Gehölz- und Baumbestand durchgegrünt, so dass dieser Lebensraumtyp im Umfeld gut ausgeprägt ist.

Eine Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen vermeidbar, indem mögliche Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen.

Bei der potenziellen Beseitigung von Altbäumen hat im Einzelfall eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erfolgen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baumbeseitigung zwingend erforderlich.

Veränderungen an Gebäuden sowie Abriss und Neubau von Gebäuden sind in Baugebieten grundsätzlich möglich und nicht vorhabenbedingt. Die artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten ist im Einzelfall zu gegebenem Zeitpunkt zu betrachten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine Abrissvorhaben bekannt und für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Limitierung der Flächeninanspruchnahme und –befestigungen sowie die Beibehaltung der Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen soll dem Erhalt und der Entwicklung von Lebensräumen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand tritt kein Ver-

stoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer/ Herbst 2015 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Im Plangebiet handelt es sich um einen besiedelten Bereich, bestehend aus Wochenendhaugrundstücken sowie Erschließungswegen. Vorhandene Grabenstrukturen verlaufen auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und innerhalb der Erschließungsfläche (Dackelweg).



Abb. 7: Luftbild

aus: DANord

Die einzelnen Grundstücke sind mit je einem Wochenendhaus bebaut. Auf einem Teil der Grundstücke existieren zusätzlich Garagen, Carports sowie andere Anbauten an den Hauptgebäuden und/ oder freistehende bauliche Nebenanlagen. Darüber hinaus sind Zufahrten, Wegeflächen und Terrassen befestigt. Der Versiegelungsanteil je Grundstück

unterscheidet sich im Plangebiet erheblich und geht auf mehreren Grundstücken über das gemäß ursprünglichem Bebauungsplan zulässige Maß hinaus.

Die unbefestigten Freiflächen der Grundstücke sind als Ziergärten angelegt und auf die Erholungsnutzung ausgerichtet. Der überwiegende Teil der Freiflächen stellt sich als Scherrasen dar. Fast alle Grundstücke weisen einen Gehölzbewuchs auf. Dieser stellt sich im Gebiet in verschiedenen Ausprägungen und dichten dar. Es kommen geschnittene und freiwachsende Hecken, lockere Strauchpflanzungen, Solitärgehölze und Einzelbäume vor. Auf den meisten Grundstücken beschränkt sich der Gehölzbestand auf die Randbereiche. In Einzelfällen besteht auch ein dichter, flächenhafter Bewuchs. Im Plangebiet kommen vorwiegend Laubgehölze, wie Birken, Eichen, Buchen oder Kastanien sowie verschiedene Strauch- und Heckenarten vor. Vereinzelt sind auch Nadelgehölze vertreten.



Abb. 8: Hecken entlang einer der Stichstraßen



Abb. 9: Blick in einen Garten im Norden

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat Einfriedungen als Hecken sowie eine randliche Begrünung des Gebietes vorgesehen. Das Grundgerüst dieser Strukturen ist heute noch erkennbar. An einzelnen Stellen wurden Grundstücksgrenzen aber auch freigestellt.

Im westlichen Grenzverlauf des Plangebietes sowie am Dackelweg verlaufen bewachsene Grabenstrukturen. Die Gräben weisen ein Regelprofil auf. Der Bewuchs der Ufer variiert. Es kommen Bereiche mit Grasbewuchs oder mit Staudenfluren sowie auch gehölzbestandene Abschnitte vor. Bei dem Graben am Dackelweg selbst wird die straßenzugewandte Böschung durchgehend als gemähte Rasenfläche unterhalten. Bei dem Graben im Grenzverlauf schließt sich westlich unmittelbar die landwirtschaftliche Nutzung an. In beiden Fällen zeigen diejenigen Saumbereiche, welche den Wochenendgrundstücken zugewandt sind, überwiegend eine struktureichere Ausprägung mit Gehölzbestand. Die Gräben dienen der Entwässerung des Plangebietes sowie der äußeren Anlieger und werden regelmäßig unterhalten.

Angrenzend an das Plangebiet liegt im Osten ein Wochenendhausgebiet in einer Waldfläche. Planungsrechtlich ist das Gebiet als Sondergebiet ‚Wochenendhaus‘ gesichert. Die Einstufung als Wald gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) besteht nicht mehr. Entsprechend ist bei der vorliegenden Planung mit baulichen Anlagen kein Waldabstand gemäß § 24 LWaldG einzuhalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation hinsichtlich des Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Grundsatz nicht verändern würde. Die Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet würde einschließlich der eingetretenen Fehlentwicklungen fortgesetzt. Eingriffe in Vegetationsstrukturen durch gärtnerische Maßnahmen sind unabhängig von der Planung möglich. Mögliche bauliche Verdichtungen zu Lasten der Vegetationsflächen würden sich nicht an den Vorgaben

des Bebauungsplanes bemessen, sondern der Einzelfallbeurteilung unterliegen bzw. im ungünstigsten Fall ungeregt erfolgen. Inwieweit damit eine Verbesserung oder Verschlechterung der Situation einträte ist schwer abschätzbar.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 wurden während der Ortsbegehungen nicht entdeckt und sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen des Plangebietes als Wochenendhausgebiet nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken werden durch die gärtnerische Gestaltung und Pflege geprägt. Es dominierten Rasenflächen mit Einzelgehölzen und Baumgruppen. Zierbeete mit Wechselflor sind weniger anzutreffen. In Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan werden auch in der vorliegenden Planung Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen getroffen. Für die Grenzen entlang der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen werden Hecken oder bepflanzte Natursteinmauern als Einfassungen festgesetzt. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lockere Anpflanzungen von Gehölz- oder Baumgruppen zu erhalten oder anzulegen, mit dem Ziel, den Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes stabil zu halten, um eine dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Einzelne Gehölzbeseitigungen im Rahmen der ermöglichten baulichen Verdichtung liegen im Ermessen der Grundstückseigentümer. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine grundsätzlich bestandsgefährdenden Maßnahmen ausgelöst.

Die vorhandenen Grabenstrukturen werden zur Entwässerung des Plangebietes und angrenzender Flächen benötigt. Da dieser Funktion gegenüber der Funktion als Vegetationsstandort der Vorrang einzuräumen ist, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als Fläche für die Entsorgung des Oberflächenwassers. Ein unterschiedlich strukturierter Bewuchs der Grabenböschungen und Saumstreifen ist dadurch nicht ausgeschlossen, der Entwässerungsfunktion jedoch unterzuordnen. Bauliche Uferbefestigungen sind nicht vorgesehen. Die Säume bleiben als Vegetationsflächen erhalten.

Vergleichbares gilt für die festgesetzten Entwässerungsmulden. Diese sind als profilierte Vegetationsflächen mit durchgängigem Wasserabfluss zu erhalten oder anzulegen und in dem für den Wasserabfluss erforderlichen Maß von Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Nicht hinderlicher Gehölzbestand kann erhalten bleiben.

Mit der Inanspruchnahme von Gartenflächen des Wochenendhausgebietes für eine bauliche Verdichtung des Bestandes betrifft der durch das Planvorhaben bedingte Eingriff Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Eine gesonderte Kompensation für entfallende Vegetationsbestände wird daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf regelt die Flächeninanspruchnahme und den Umfang der Flächenbefestigung und setzt fest, dass die übrigen Flächen als Vegetationsfläche auszubilden sind. Darüber hinaus übernimmt er die ursprünglichen Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen, so dass Pflanzenstandorte gesichert und ermöglicht werden. Zur Art und Qualität der Vegetation werden keine Festsetzungen getroffen, so dass die biologische Vielfalt des Gebietes von den Nutzern bestimmt wird.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Durch mögliche bauliche Eingriffe sind vorwiegend von Scherrasen geprägte Ziergartenflächen betroffen. Der

Gehölzbestand innerhalb des Gebietes soll durch regelnde Festsetzungen insgesamt stabil gehalten werden.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten und geschützte Biotope sind nicht betroffen. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Pflanzen als gering eingestuft werden.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das 2,4 ha große Plangebiet umfasst ein seit den 1960iger Jahren bestehendes Wochenendhausgebiet mit 36 Wochenendhäusern auf Einzelgrundstücken und gemeinschaftlich unterhaltenen privaten Erschließungswegen.

Größe des Geltungsbereiches:	24.060 m ²
36 Wochenendhausgrundstücke:	22.325 m ²
<i>mögliche Versiegelung auf den Grundstücken gemäß Rechtslage:</i>	<i>3.240 m²</i>
gemeinschaftliche Erschließungsfläche:	1.735 m ²

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde diese Nutzung erwartungsgemäß auf derselben Grundfläche weitergeführt werden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	24.060 m ²
36 Wochenendhausgrundstücke:	22.325 m ²
<i>mögliche Versiegelung auf den Grundstücken:</i>	<i>6.480 m²</i>
gemeinschaftliche Erschließungsfläche:	1.735 m ²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die bestehende Nutzung als Wochenendhausgebiet rechtlich gesichert. Die Aufteilung des Plangebietes in Wochenendhausgrundstücke und gemeinschaftliche Erschließungsflächen bleibt unverändert. Teile der Grundstücke werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Regenwasserentsorgung gesichert. Der Anteil der Flächenversiegelung auf den Grundstücken wird sich durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung erhöhen.

Durch den Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch in der Landschaft vorbereitet. Es erfolgt eine Nachverdichtung in einem baulich vorbelasteten Bereich.

Die real bereits eingetretene Entwicklung zur baulichen Verdichtung des Gebietes soll durch den Bebauungsplan geordnet und begrenzt werden. Existierende Nachverdichtungen werden im Rahmen der Bauleitplanung nachträglich mit kompensiert. Auf diese Weise wird ein vorhandenes Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen des Vorhabens als wenig erheblich einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenübersichtskarte Teil A (M 1:250.000) liegt im Plangebiet Gley-Regosol (Strandwälle, Dünen) als Bodentypengesellschaft vor. Diese Bodentypengesellschaft erstreckt sich im Umfeld des Plangebietes zwischen Bottsand und Stakendorfer Strand in einem wechselnd breiten Streifen entlang der Ostseeküste. Gemäß Bodenübersichtskarte Teil B (M 1:250.000) herrschen Bodenartenschichtungen mit Oberböden aus Reinsand vor. In den südlich des Plangebietes gelegenen Salzwiesen erstrecken sich gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. umfangreiche Bereiche von Niedermoor sowie Flächen mit Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG). Im Plangebiet selbst sind keine Moorböden vertreten.

Das Plangebiet ist auf allen Grundstücken bereits bebaut. Baugrunduntersuchungen wurden für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt.

Gemäß geltendem Bebauungsplan ist auf allen Grundstücken eine Gesamtversiegelung von rd. 90 m² für Gebäude, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen zulässig. Diese Grenze wurde auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke überschritten. Bei mehr als der Hälfte der Grundstücke wird die zulässige Grundfläche (50 m²) durch die Hauptanlage (Gebäude mit Terrasse) überschritten. Werden die Nebenanlagen sowie alle weiteren Flächenbefestigungen, wie z.B. Zuwegungen, in die Betrachtung einbezogen, ergeben sich erwartungsgemäß auf weiteren Grundstücken Überschreitungen, welche an dieser Stelle jedoch nicht quantifiziert werden können, da keine entsprechenden Flächenvermessungen vorliegen.

Die sonstigen Freiflächen sind unversiegelt und werden als Ziergärten genutzt.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Wisch nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, also fehlender Steuerung durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan, ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung hinsichtlich eines zunehmenden Versiegelungsanteiles innerhalb des Plangebietes so fortsetzen würde. Mögliche bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken würden bei einer Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB an der baulichen Ausnutzung auf den Nachbargrundstücken bemessen und könnten damit die eingetretenen Fehlentwicklungen vorantreiben und verfestigen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen besonderen, für den küstennahen Standort jedoch typischen Bodentyp. Durch die vorhandene Bebauung und Freiflächennutzung ist eine Überformung des natürlichen Bodengefüges erfolgt. Aufgrund dieser bestehenden anthropogenen Prägung sind im Rahmen der Kompensation der geplanten Nachverdichtung keine besonderen Bodenverhältnisse bei der Ermittlung des Ausgleichs für das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Es handelt sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich mit Neuversiegelungen von Boden zu rechnen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen für Gebäude und Nebenanlagen wird im Plangebiet ein durchschnittlicher Versiegelungsanteil von ca. 30 % der Grundstücksflächen ermöglicht. Gegenüber dem sich bislang aus den festgesetzten Grundflächen ergebenden Wert von ca. 15 % der Grundstücksflächen bedeutet dies eine Verdoppelung des Versiegelungsumfanges.

Die Erschließungsflächen bleiben in ihrer Ausdehnung und Ausgestaltung als wassergebundene Verkehrsfläche mit unbefestigten Seitenstreifen unverändert, so dass es in diesem Bereich nicht zu einem Eingriff kommt.

Bodenbewegungen zur Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb der Baufelder und bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Im Zuge der ermöglichten baulichen Erweiterungen können kleine Mengen Aushubboden anfallen. Soweit diese nicht im Eingriffsbereich innerhalb des Baufeldes wieder eingebaut werden können, sind sie aus dem Plangebiet abzuführen, da Bodenauffüllungen außerhalb der bebaubaren Flächen unzulässig sind.

Bei den von möglichen Eingriffen betroffenen Flächen handelt es sich um Standorte, die von einer baulichen Nutzung vorgeprägt sind. Die Ressource Boden im Sinne eines Produktionsstandortes für die landwirtschaftliche Erzeugung ist nicht von dem Vorhaben betroffen.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es bei Umsetzung der ermöglichten baulichen Verdichtung zu zusätzlichen Bodenversiegelungen auf den Wochenendhausgrundstücken. Außerdem sind Bodenauffüllungen und –abgrabungen innerhalb der Baufelder möglich. Die Bodenauffüllungen sind annähernd deckungsgleich mit den Versiegelungsflächen, so dass hinsichtlich des Flächenumfanges kein erheblicher zusätzlicher Eingriff und somit kein gesonderter Kompensationsbedarf entsteht.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Kompensationspflichtig ist im vorliegenden Fall die Differenz zwischen der durch den Bebauungsplan zukünftig zulässigen Gesamtversiegelung und der durch den geltenden Bebauungsplan derzeit zulässigen Gesamtversiegelung. Der zulässige Versiegelungsumfang kann vom tatsächlichen Bestand abweichen, ist für die Eingriffsbilanzierung aber maßgeblich.

Da für diese Bauleitplanung keine detaillierte Lagevermessung der Flächennutzungen durchgeführt, sondern auf die Inhalte des Liegenschaftskatasters aufgebaut wurde, erfolgte im Rahmen der Ortsbegehungen und aus Luftbildern ein Abgleich der baulichen Beanspruchung. Hierzu zählen insbesondere Nebengebäude und befestigte Terrassen. Zufahrten und Wege blieben unberücksichtigt, da die vorliegenden Bebauungspläne hierzu keine Vorgaben oder Einschränkungen machen. Die Ergebnisse erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, spiegeln jedoch die Nutzungsintensität wieder und sind im Bestandplan des Anhangs dargestellt.

Bestehende Mehrversiegelungen werden bei dem genannten Rechenansatz bis zur Obergrenze des gemäß vorliegender Planung zukünftig zulässigen Versiegelungsumfan-

ges mit kompensiert. Darüber hinausgehende Überschreitungen genießen bei Vorliegen einer Baugenehmigung Bestandschutz und können erst bei baulichen Veränderungen im Rahmen neuer Genehmigungsverfahren korrigiert werden. Für Überschreitungen durch nicht genehmigte oder nicht genehmigungspflichtige Anlagen strebt die Gemeinde an, einen Rückbau bzw. die Herstellung des satzungsgemäßen Zustandes zu erwirken.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass. Da es sich im Plangebiet um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 ausgeglichen werden. Für Teilversiegelungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.3).

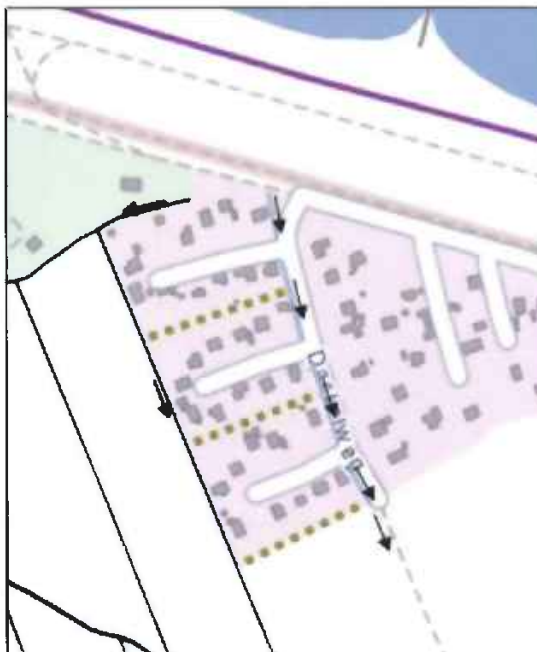
Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um einen anthropogen überformten Standort handelt und der Flächenumfang relativ gering ist, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als wenig erheblich und kompensierbar einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der südlich verlaufenden Fernau. Weiter westlich mündet die Fernau in das Große Fleth, über welches das Oberflächenwasser der Ostsee zufließt bzw. über das Schöpfwerk am Deich der Ostsee zugeführt wird.



Entlang der äußeren Grenze sowie des Erschließungsweges verlaufen Entwässerungsgräben, welche die Entwässerung des Plangebietes sowie der außen daran angrenzenden Flächen sicherstellen. Im inneren Bereich bilden Geländemulden und andere individuelle Lösungen der Grundstückseigentümer auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zusammen mit den Gräben die Vorflut des Plangebietes. Das gesammelte Oberflächenwasser fließt im Süden in die Fernau ab.

Abb. 10: bestehendes Entwässerungssystem aus Gräben und Mulden

Karte: DANord

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Standortverhältnisse nicht möglich. Das sandige Ausgangsgestein ist zwar grundsätzlich versickerungsfähig, die oberflächennahen Grundwasserstände verhindern jedoch ausreichende Versickerungskapazitäten. Für Starkregenereignisse ist daher ein Abfluss des Wassers aus den Geländemulden über die

Gräben in die Vorflut zu gewährleisten. Das bestehende System ist funktionsfähig und zur Regelung des Oberflächenabflusses geeignet. Lediglich bei seltenen Wetterlagen, die zu erhöhten Wasserständen der Ostsee und damit zu einem Rückstau innerhalb des gesamten Vorflutsystems führen, kann das Oberflächenwasser nicht aus dem Plangebiet abfließen und es kann zu leichten lokalen Anstauungen kommen. Da die Mulden und Gräben auf privaten Grundstücksflächen verlaufen und von den Anliegern unterschiedlich gepflegt und funktionstüchtig gehalten werden, kann es im Einzelfall auch bei geringeren Niederschlagsereignissen zu kleinräumig begrenzten Aufstauungen kommen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers besteht ein Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk in Schönberg abgeführt.

Seit 2007 ist die ‚Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken‘ (HWRL) der EU in Kraft. Es wird angestrebt, durch einen grenzübergreifend abgestimmten Hochwasserschutz die Hochwasserrisiken zu reduzieren und die Hochwasservorsorge und das Risikomanagement zu verbessern. Zur Umsetzung der HWRL wurden für Schleswig-Holstein Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten erstellt sowie Hochwasserrisikomanagementpläne erarbeitet. Die Hochwassergefahrenkarten stellen die geographischen Überflutungsgebiete für Hochwasserereignisse unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit mit Ausmaß der Überflutung und Wassertiefe dar. Die Hochwasserrisikokarten stellen zusätzlich die hochwasserbedingten Auswirkungen auf die Einwohner und betroffenen Schutzgüter dar.

Die Gemeinde Wisch liegt in einem von Hochwassergefahren durch Küstenhochwasser betroffenen Bereich. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) sind bei Hochwasserereignissen hoher (HW 20) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HW 100) ausschließlich die Strandbereiche nördlich des Landesschutzdeiches von einer Überflutung betroffen. Im Falle eines Hochwassers niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200) sind bei Versagen der Küstenschutzanlagen weite Teile des Gemeindegebietes von einer Überflutung betroffen.

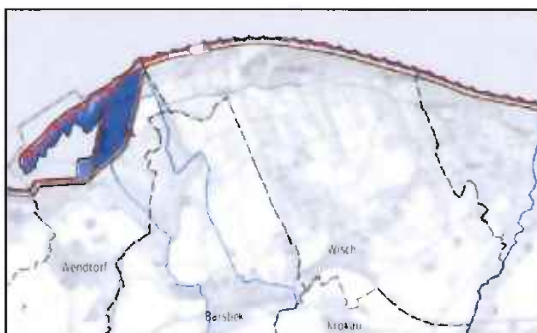


Abb. 11: HWGK HW 20/ 100

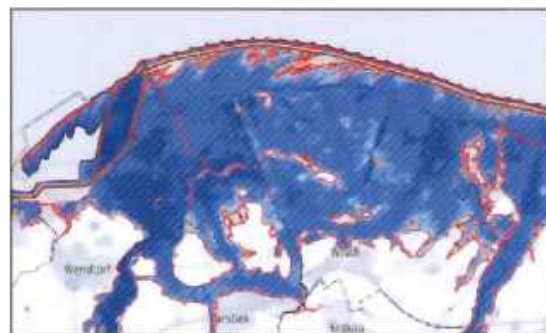
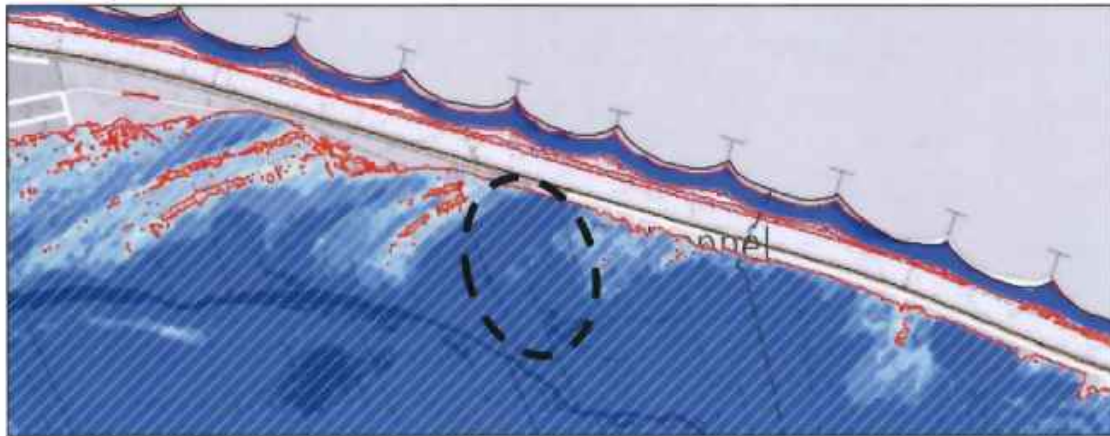


Abb. 12: HWGK HW 200



- geschützte Gebiete beim Versagen der Hochwasserschutzanlage
- 0,0 - 0,2 m
 - 0,2 - 0,5 m
 - 0,5 - 1,0 m
 - 1,0 - 2,0 m
 - 2,0 - 4,0 m
 - > 4,0 m

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Falle eines Hochwassers niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200) bei Versagen der Küstenschutzanlagen 0,5 bis 2,0 m überflutet werden könnte.

Abb. 13: HWGK HW 200

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, also fehlender Steuerung durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan, ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung hinsichtlich eines zunehmenden Versiegelungsanteiles innerhalb des Plangebietes so fortsetzen würde. Mögliche bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken würden bei einer Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB an der baulichen Ausnutzung auf den Nachbargrundstücken bemessen und könnten mit der zunehmende Flächenversiegelung zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit zur Verschärfung der Vorflutsituation beitragen. Da die bestehenden Entwässerungseinrichtungen auf privaten Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern verlaufen, hat die Gemeinde kein Zugangsrecht, um im Bedarfsfall Entwässerungseinrichtungen zu ertüchtigen oder Abflusssituationen zu verbessern, um Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen fernzuhalten.

Die Hochwassergefährdungssituation bleibt bei Nichtdurchführung des Vorhabens unverändert.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes kommt es formal zu einer Verdoppelung des Versiegelungsumfanges und damit zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Real liegt der Versiegelungsanteil in Teilbereichen des Gebietes jedoch weit höher als der geltende Bebauungsplan dies zulässt und z.T. auch höher als der vorliegende Bebauungsplan es zulassen wird. Angestrebt werden von der Gemeinde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes daher rechtlich durchsetzbare Rückbaumaßnahmen. Den potenziellen zusätzlichen Versiegelungen, die auf den bislang weniger verdichteten Grundstücken zu erwarten sind, stehen also Flächenentsiegelungen in fehlentwickelten Bereichen gegenüber, so dass mit Blick auf die reale Situation mit einer deutlich geringe-

ren Verschärfung der Abflusssituation zu rechnen ist als die formalen Werte dies rechnerisch ergeben.

Eine Minimierung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet durch umfangreiche Versickerung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Standortverhältnisse nicht möglich. Das vorhandene Graben- und Muldensystem wird aufrechterhalten und im Bebauungsplan als ‚Fläche für die Regenwasserentsorgung‘ festgesetzt. Derzeit wird im Auftrag der Gemeinde Wisch von einem Fachbüro ein Abwasserbeseitigungskonzept für das Gebiet Heidkate erstellt, welches den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit umfasst. Der Bebauungsplan sichert die für die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Entwässerungskonzeptes notwendigen Flächen, um so eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in die Fernau gewährleisten zu können.

Die Grabenquerschnitte und die für die Vorhaltung von Geländemulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers gesicherten Flächen auf den Privatgrundstücken sind ausreichend dimensioniert, um auch bei einer möglichen Steigerung des Versiegelungsumfanges, auch bei Starkregenereignissen das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Die Graben- und Muldenflächen werden im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belegt, so dass für die Gemeinde Zugriff zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Abflusssituation besteht. Für die Gräben werden jeweils 3 m breite Streifen als Entsorgungsfläche definiert. Diese umfassen den Graben einschließlich der Uferböschungen. Für die ergänzenden Mulden ist auf den Grundstücken ebenfalls ein 3 m breiter Streifen als Entsorgungsfläche vorgesehen. Zwischen den rückwärtig aneinander stoßenden Grundstücken ergibt sich dadurch ein insgesamt 6 m breiter Streifen (3 m je Grundstück), in dem das Oberflächenwasser über eine entsprechende Geländeprofilierung gesammelt, versickert und abgeführt werden soll. Dieses Entwässerungskonzept ist wie bestehend funktionsfähig. Soweit zukünftig erforderlich, kann es in dem als Entsorgungsfläche definierten Geländestreifen durch Nachprofilierung und ggf. Beseitigung von hinderlichem Gehölzbestand oder nicht zulässigen Nebenanlagen ertüchtigt werden. Die Regenwasserbeseitigung ist damit gesichert.

Um die Menge des abzuführenden Oberflächenwassers im Rahmen des Möglichen zu minimieren, wird für die Wege, Zufahrten und Abstellflächen auf den Grundstücken eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt. Maximal ein Drittel dieser Flächen darf, beispielsweise zur Herstellung barrierefreier Zugänge, versiegelt werden. Auch die gemeinschaftlichen Erschließungswege werden in diesem Sinne als wassergebundene Wegedecken erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Hochwassergefährdungssituation innerhalb des Plangebietes verändert sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht. Das Plangebiet ist durch den Landesschutzdeich vor Hochwasserereignissen geschützt. Ein gering wahrscheinliches Überflutungsrisiko besteht nur beim Versagen der Küstenschutzanlagen. Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verbundene Erhöhung des Versiegelungsumfanges hat aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Flächenumfanges keinen erheblichen Einfluss auf den Verlauf einer potenziellen Überflutungssituation.

Im Überflutungsfall ist mit materiellen Schäden an Gebäuden und Freianlagen zu rechnen. Ein erhöhtes Risiko für Personenschäden ist nicht abzuleiten. Das Gebiet wird durch die Bauleitplanung als Wochenendhausgebiet, also zum nicht dauerhaften Aufenthalt der Nutzer, gesichert. Bei Gefahrenlage kann das Gebiet von den Nutzern verlassen werden. Es sind demnach keine unmittelbaren Existenzgrundlagen von Menschen durch ein potenzielles Hochwasser betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet für den Betrieb der Heizungsanlagen Heizöltanks vorhanden sind. Die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen für den Betrieb solcher Anlagen in einem von Hochwassergefahren durch Küstenhochwasser betroffenen Bereich sind zu beachten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes von mittlerer Erheblichkeit. Mit zusätzlichen Flächenversiegelungen ist ein erhöhter Abfluss des Oberflächenwassers verbunden. Das bestehende Entwässerungskonzept wird einschließlich der möglichen abflussminimierenden Faktoren beibehalten. Die hierzu erforderlichen Flächen werden durch entsprechende Festsetzungen für einen öffentlichen Zugang gesichert, so dass die . Die Verschärfung der Abflusssituation ist gering.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich der Ostseeküste um Schönberg wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 12°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 22°C im Juli/August und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 3°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 700 bis 750 mm gemessen. Als Hauptwindrichtungen gelten Südsüdwest und Südost mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1-2 Beauforts, wobei im Frühling (März bis Mai) und im Herbst (Okt./ Nov.) die größte Wahrscheinlichkeit für Windstärken über 4 Beaufort besteht.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die Lage direkt an der Ostsee, die angrenzenden ausgedehnten Salzwiesen sowie die geringe Siedlungsdichte im Umfeld geprägt. Die Wasserfläche der Ostsee ebenso wie die feuchtegeprägten Standorte der Salzwiesen wirken sich mit einer Begünstigung der Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und des Luftaustausches regulierend auf das unmittelbare Klima des Geltungsbereiches aus. Das Plangebiet selbst sowie auch das angrenzende Wochenendhausgebiet sind durch relativ hohe Grünflächenanteile und z. T. auch ausgeprägte Gehölzbestände charakterisiert, so dass aufgrund der Lage und der Standortausprägung bislang keine spürbaren stadtklimatischen Effekte ausgeprägt sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, also fehlender Steuerung durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan, ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung hinsichtlich eines zunehmenden Versiegelungsanteiles innerhalb des Plangebietes so fortsetzen würde. Mögliche bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken würden bei einer Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB an der baulichen Ausnutzung auf den Nachbargrundstücken bemessen und könnten mit der zunehmende Flächenversiegelung stärker zu kleinklimatischen Veränderungen beitragen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen kann eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge haben. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es jedoch, die Zunahme der Flächenversiegelung

rechtssicher zu begrenzen und den durchgrüntem Charakter des Plangebietes im Wesentlichen zu erhalten, womit auch die Auswirkungen der baulichen Nutzungen auf das Lokalklima des Standortes minimiert werden sollen. Auch die Festsetzung von wassergebundenen Flächenbefestigungen ist ein Beitrag zum Klimaschutz.

Mit erhöhten Treibhausgasemissionen ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Bauleitplanung werden keine zusätzlichen Nutzungen hinzukommen. Das Verkehrsaufkommen wird sich ebenfalls nicht erhöhen. Die Energieversorgung erfolgt zentral über den gemeindlichen Energieversorger. Eine zentrale Gas- oder Fernwärmeversorgung existiert im Plangebiet nicht. Heizungsanlagen werden erwartungsgemäß mit Heizöl betrieben. Der Bebauungsplan lässt auf den Wochenendhäusern Solar- oder Photovoltaikanlagen zu. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann zur Minderung von Treibhausgasemissionen und damit zum Klimaschutz beitragen. Die Entscheidung obliegt jedoch den Privateigentümern.

Es besteht eine gewisse Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen kann aufgrund der speziellen Abflusssituation des Standortes mit einer potenziellen Rückstaugefahr im Vorflutsystem langfristig Maßnahmen zur Erhöhung des Aufnahmevermögens des gebietseigenen Entwässerungssystems zur Folge haben. Der Bebauungsplan sichert daher Flächen, welche eine Ertüchtigung der Entwässerungsanlagen zulassen und auf die bei Bedarf gemeindlicher Zugriff besteht.

Aufgrund des relativ geringen Eingriffsumfanges, der minimierenden Maßnahmen sowie der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Cadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind. Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit dezentralen Heizungsanlagen sowie durch den Ziel- und Quellverkehr. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus weiteren Wochenendhausgebieten. Neben der Landwirtschaft und dem Verkehr sind keine anderen erheblich emittierenden Nutzungen

im Umfeld vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Außenbereichslage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird sich weder die Intensität der Nutzung noch der Ziel- und Quellverkehr im Untersuchungsgebiet erhöhen. Demnach sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine beeinträchtigenden Einwirkungen auf das Plangebiet. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase möglicher Baumaßnahmen im Bestand besteht nur in Einzelfällen und zeitlich entzerrt.

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

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch die Ostseeküste und die offene Kulturlandschaft der Salzwiesen sowie die vorhandenen Erholungsnutzungen geprägt.



Abb. 14: Luftbildaufnahme

aus: google earth aufgerufen März 2019

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand eines Wochenendhaussiedlungsgebietes. Westlich und östlich schließen sich Campingplätze an. Die östlich an das Plangebiet grenzende Wochenendhaussiedlung weist aufgrund des dichteren Baumbestandes einen

waldartigen Charakter auf. Die Gebäudestruktur ist von einer lockeren Einzelhausbebauung geprägt. Die Campingplätze werden vorwiegend für Wohnwagen und Mobilheime in relativ enger Aufstellung genutzt und sind hinsichtlich der Durchgrünung mit Gehölzen sehr offen strukturiert. Ein optischer Bezug zwischen dem Plangebiet und der Ostsee besteht nur bedingt. Das Gebiet liegt zwar direkt an der Küste, der Landesschutzdeich trennt jedoch den besiedelten Bereich vom Strandbereich ab, so dass der Blick auf den Strand und die Ostsee durch den Deich verstellt ist. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes besteht ein Sichtbezug in die Fernau-Niederung und die anschließenden Salzwiesen.

Das Plangebiet selbst umfasst ein bestehendes Wochenendhausgebiet mit Einzelhausbebauung auf relativ großen Gartengrundstücken. Das Gebiet zeigt einen offeneren Charakter als die Nachbarsiedlung und weist einen aufgelockerten, aber dennoch prägenden Gehölzbestand auf. Die privaten Erschließungswege sind einheitlich als wassergebundene Wege mit grasbewachsenen Randstreifen ausgelegt. Diese Ausführung der Erschließungsflächen unterstützt den offenen, grünen Charakter des Gebietes.



Abb. 15: Blick vom Deich in das Gebiet



Abb. 16: Blick vom Dackelweg in das Gebiet

Der geltende Bebauungsplan hat Einfriedungen als Hecken sowie eine randliche Begrünung des Gebietes vorgesehen. Das Grundgerüst dieser Strukturen ist heute noch immer gut erkennbar. Nur an einzelnen Stellen wurden Grundstücksgrenzen freigestellt. Insbesondere im Bereich der Erschließungswege sind Veränderungen erkennbar. Die gebiets-typische Trennung zwischen Erschließungsweg und Grundstück besteht in Form einer geschnittenen Hecke. In weiten Teilen des Plangebietes sind diese Heckenstrukturen erhalten geblieben, wobei die Auswahl der Pflanzenart individuell variiert und z.T. ein Zaun vorgesetzt wurde. In verschiedenen Fällen wurden die Hecken aber auch durch Zäune oder Sichtschutzelemente ersetzt.

Die Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sollten gemäß geltendem Bebauungsplan offen bleiben oder wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Vorgabe ist teilweise eingehalten worden. Es bestehen vielfach aber auch gepflasterte Anteile der Zuwegungsflächen auf den Grundstücken.

Hinsichtlich der Gebäudestruktur sind im Gebiet über die Jahre Veränderungen eingetreten. Die zulässigen Gebäudegrößen (50 m²) wurden inzwischen auf ca. der Hälfte der Grundstücke durch Anbauten, Umnutzungen von Garagen zu Wohnzwecken und Neubauten größerer Häuser überschritten. Auf diversen Grundstücken sind Nebenanlagen errichtet worden. Im Wesentlichen ist der gewollte, offene und gut durchgrünte Charakter des Gebietes aber bislang noch weitgehend erhalten geblieben.

Die randliche Einfassung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft ist im Westen durch den vorhandenen dichten Gehölzbestand im Verlauf des Grenzgrabens und im Süden durch einen lockeren Gehölzbestand auf den Grundstücken gewährleistet. Lediglich die südwestliche Ecke des Plangebietes ist aktuell offen. Gegenüber der angrenzenden Wochenendhaussiedlung ist keine abschirmende Einfassung erforderlich.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, also fehlender Steuerung durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan, ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung hinsichtlich zunehmender Gebäudegrößen innerhalb des Plangebietes so fortsetzen würde. Mögliche bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken würden bei einer Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB an der baulichen Ausnutzung auf den Nachbargrundstücken bemessen und könnten so zu einer Veränderung des Gebietscharakters führen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Plangebiet ist gut in die umgebenden Strukturen eingebunden. Veränderungen der baulichen Nutzung haben in erster Linie Auswirkungen auf das lokale Ortsbild. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung des zulässigen Bebauungs- und Versiegelungsumfanges an die heute realistischen Ansprüche der Nutzer, wobei gleichzeitig der Anlehnung an den ursprünglichen Gebietscharakter Rechnung getragen wird. Die zulässigen Gebäudegrößen werden für das Gebiet leicht erhöht. Zulässige Nebenanlagen und Flächenbefestigungen werden, für alle Grundstücke einheitlich, genau definiert. Sie wurden anhand eines durchschnittlichen Grundstückes und des zu erwartenden Flächenbedarfes ermittelt. Auf Grundlage dieser Festsetzungen wird sich die bauliche Verdichtung durch die Dimensionen der Wochenendhäuser nur gering auswirken. Die zulässigen Nebenanlagen und Flächenbefestigungen werden jedoch spürbar angehoben.

Die Gemeinde strebt an, eingetretene bauliche Fehlentwicklungen im Plangebiet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes im rechtlich durchsetzbaren Rahmen durch Rückbaumaßnahmen zu korrigieren.

Um trotz dieser als vertretbar angesehenen baulichen Verdichtungen einen offenen und durchgrünten Gebietscharakter aufrecht zu erhalten, erfolgen im Bebauungsplan strukturgebende Festsetzungen. Zum einen werden an den bestehenden Hauptgebäuden orientierte, möglichst lineare Baufelder ausgewiesen, innerhalb derer Grenzen sich neben den Wochenendhäusern alle Nebenanlagen konzentrieren müssen (lediglich Zuwegungen sind außerhalb zulässig). Dadurch werden in den rückwärtigen oder vorderen Grundstücksbereichen, außerhalb der Baufelder zusammenhängende Teile des Plangebietes für durchgehende Gartenflächen offengehalten. Flächenbefestigungen sind zu mindestens zwei Dritteln als Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken auszuführen. Damit erscheinen sie stärker als Bestandteil der Gartenfläche und verlieren die bauliche Dominanz einer vollversiegelten Fläche. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften.

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zur Eingrünung der Grundstücke mit Gehölzanpflanzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan sinngemäß aufgegriffen. Es bleibt Gestaltungswille der Gemeinde, die Grundstücksfronten mit Laubgehölz-Hecken einzufassen. Um für die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen keinen Tunneleffekt zu erzeugen werden die Hecken auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt. Zäune zur Sicherung des Grundstückes sind nur innenliegend zulässig. Sie sollen gestalterisch zurücktreten und eine ungehinderte Entwicklung der Hecken ermöglichen. Alternativ sind Naturstein-

wälle mit heckenartigem Bewuchs zulässig. Die Gehölzanpflanzungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind frei zu gestalten. Festsetzungen zu Pflanzenarten erfolgen nicht. Den Flächeneigentümern bleibt überlassen, ob Bäume oder Sträucher, Nadel-, Laub- oder Obstgehölze gepflanzt oder im Bestand erhalten werden. Das im Gebiet voraussichtlich entstehende vielgestaltige Bild entspricht der Bestandssituation und ist erwünscht.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend dem Bestand und ortsüblich auf 7 m festgesetzt. Geländeauffüllungen sind nur innerhalb des Baufeldes und bis maximal 0,5 m über dem Niveau des angrenzenden Erschließungsweges zulässig. Unerwünschte Höhenlagen der Gebäude sowie Überformungen der Geländestruktur werden damit ausgeschlossen, so dass in diesem Zusammenhang kein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt. Zu beachten ist jedoch, dass zulässige Geländeauffüllungen zu den Grundstücksgrenzen auf Ausgangsniveau auszuprofilieren sind. Bauliche Geländeabfangungen an den Grenzen sind zu vermeiden.

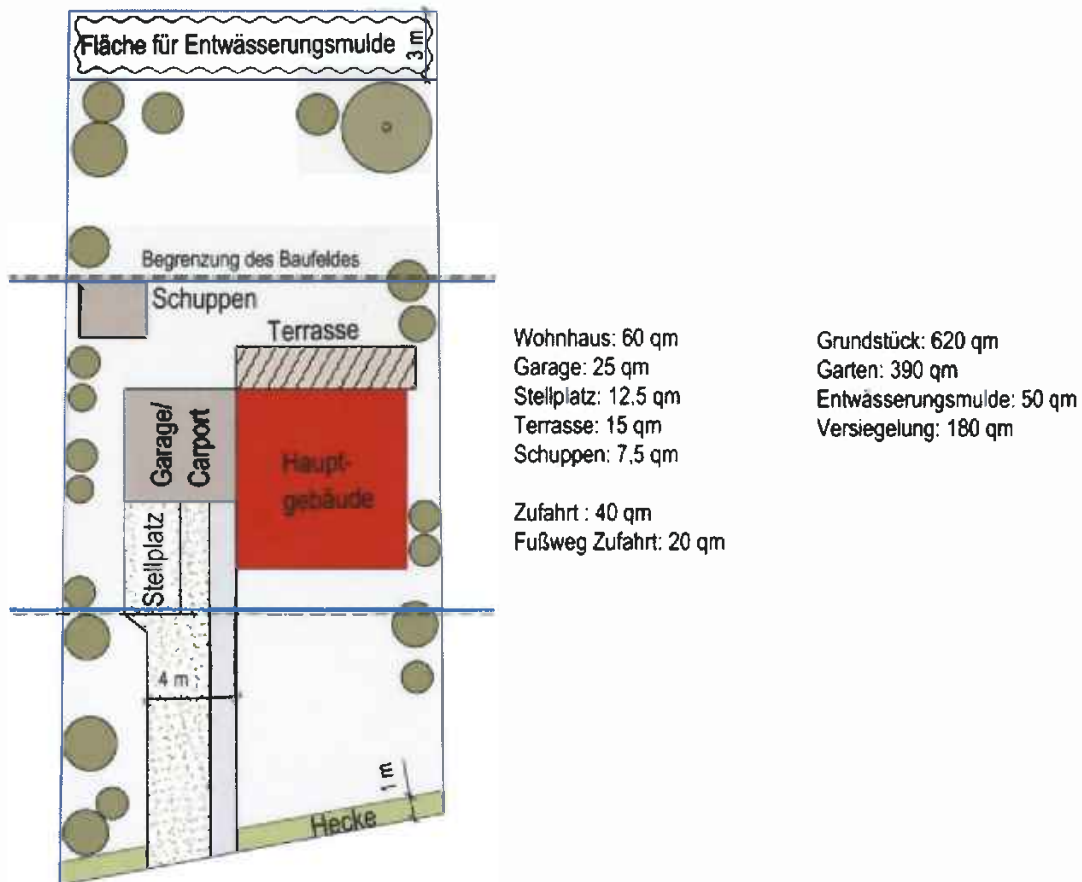


Abb. 17: Beispielfläche, zulässige Grundstücksnutzung

In den örtlichen Bauvorschriften regelt der Bebauungsplan relativ differenziert die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, z.B. hinsichtlich der zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien und -farben, der Dachformen und der möglichen Solaranlagen. Garagen/Carports sind mit Flachdächern zu versehen, um ein Verschmelzen mit dem Hauptbaukörper sowie eine Umnutzung zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt mit den Festsetzungen den Erhalt des typischen Ortsbildes sowie der Einbindung in die Umgebung.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich in erster Linie durch die geplante bauliche Verdichtung auf das Schutzgut Landschaft aus. Gleichzeitig wird die Möglichkeit

zur Korrektur von Fehlentwicklungen eröffnet. Aufgrund der bestehenden Einbindung des Gebietes in die Umgebung und angesichts des real geringen Verdichtungsgrades hat die Neuplanung keine beeinträchtigende Wirkung.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Der Geltungsbereich gilt jedoch als archäologisches Interessengebiet, so dass mit archäologischer Substanz gerechnet werden kann, die bei Entdeckung anzuzeigen ist.

Die Gemeinde Wisch liegt in einem von Hochwassergefahren durch Küstenhochwasser betroffenen Bereich. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) sind bei Hochwasserereignissen hoher (HW 20) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HW 100) ausschließlich die Strandbereiche nördlich des Landesschutzdeiches von einer Überflutung betroffen. Im Falle eines Hochwassers niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200) sind bei Versagen der Küstenschutzanlagen weite Teile des Gemeindegebietes von einer Überflutung betroffen. Im Überflutungsfall kann es im Plangebiet zu materiellen Schäden an Gebäuden und Freianlagen kommen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird innerhalb der Baufelder eine Geländeauffüllung umd 0,5 m zugelassen. Damit kann bei zukünftigen Neubauten die Fußbodenhöhe der Gebäude entsprechend angehoben werden. Bei geringgradigen Hochwasserereignissen, wie z.B. Störungen innerhalb des Vorflutsystems, kann so die Gefahr von Hochwasserschäden an den Gebäuden vermindert werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Sinne des vorbeugenden Schutzes der Gebäude vor aufstauendem oder überflutendem Wasser bei Extremwetterlagen wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Anhebung der Fußbodenhöhen über das bestehende Niveau der Erschließungsflächen ermöglicht. Um erhebliche Veränderungen der Topographie und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die zulässigen Aufhöhungen jedoch auf 0,5 m begrenzt.

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

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

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

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

(Schutzgut Boden)

3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Erhalt der Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Rahmen der Grünordnung.

(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)

Grünordnung

3.2.1

Grundstückseinfriedungen entlang der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen sind als Laubgehölz-Hecken oder Natursteinwälle (Friesenwall) mit heckenartiger Bepflanzung auszubilden.

Die Hecken oder bepflanzten Friesenwälle dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.2.2

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Gehölzbestände bestehend aus lockeren Strauch- oder Baumgruppen aus dem Bestand zu entwickeln oder anzupflanzen. Die festgesetzten Flächen für die Entsorgung des Oberflächenwassers sind dabei in dem für den Wasserabfluss erforderlichen Maß von Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Baufelder dürfen die Anpflanzungen für die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen unterbrochen werden.

3.2.3

Die Freiflächen der Grundstücke (= alle Bereiche außerhalb der für Gebäude und Nebenanlagen festgesetzten Flächengrößen) sind als Vegetationsflächen anzulegen. Kies-/ Schotterflächen gelten als Versiegelung und sind auf den zulässigen Versiegelungsumfang anzurechnen.

3.2.4

Die festgesetzten Entwässerungsmulden sind als profilierte Vegetationsflächen mit durchgängigem Wasserabfluss zu erhalten oder anzulegen.

- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

(Schutzgut Landschaft)

- Es werden regelnde Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Sinne des Ortsbildes getroffen.

(Schutzgut Landschaft)

- Über die Ausweisung linearer Baufelder, innerhalb derer Grenzen sich neben den Wochenendhäusern alle Nebenanlagen konzentrieren müssen (lediglich Zuwegungen sind außerhalb zulässig), werden außerhalb der Baufelder zusammenhängende Gartenflächen offengehalten.

(Schutzgut Landschaft)

- Zur Minimierung des Oberflächenabflusses werden die gemeinschaftlichen Erschließungswege sowie mindestens zwei Drittel der befestigten Flächen auf den Grundstücken in wassergebundener Bauweise ausgeführt.

(Schutzgut Wasser)

- Geländeauffüllungen sind nur innerhalb der Baufelder und bis maximal 0,5 m über dem Niveau des angrenzenden Erschließungsweges zulässig. Dabei ist zu beachten, dass Geländeauffüllungen zu den Grundstücksgrenzen auf Ausgangsniveau auszuprofilieren sind. Bauliche Geländeabfangungen an den Grenzen sind zu vermeiden

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

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

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Anzahl der Grundstücke: 36

bebaubare Flächen bei GR 60 m² (Wochenendhäuser): 2.160 m²

zzgl. 67,5 m² für definierte Nebenanlagen: + 2.430 m²

(Garagen/ Carports: 20 m² u. in baulicher Verbindung mit einer Nebenanlage: 25 m²,

freistehende Nebenanlagen: 7,5 m², Terrassen (am Gebäude): 15 m²,

Zuwegungen u.a.: 20m²)

abzgl. zulässige Versiegelung gem. geltendem B-Plan: - 2.340 m²

Wochenendhaus mit GR: 50 m² zzgl. Überschreitung für eine Garage (angenommen: 15 m²)

Neuversiegelung 2.250 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,5

Ausgleichserfordernis: 1.125 m²

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Befestigung bisher unversiegelter Bodenflächen

52,5 m² für definierte Nebenanlagen: 1.890 m²

(offene Stellplätze: 12,5 m², Zuwegungen u.a.: 40m²)

abzgl. der zulässigen Nebenanlagen gem. geltendem B-Plan - 900 m²

(50 % der GR = 25 m²)

Wasserdurchlässige Befestigung **990 m²**

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 0,3**
Ausgleichserfordernis: **300 m²**

Ausgleichserfordernis: 1.425 m²

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 2.250 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 990 m² möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Herangezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund des geltenden Bebauungsplanes versiegelt sein dürfte. Existierende Überschreitungen der zulässigen Werte wurden nicht in die Vorbelastung eingerechnet und werden im Zuge dieses Verfahrens kompensiert. Der Ermittlung wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend dem o.g. Erlass eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 1.425 m² aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

Geplanter Ausgleich:

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Wisch zur Verfügung gestellt:

Flurstück 79, Flur 6 **2.748 m²**
Gemarkung Wisch, Gemeinde Wisch

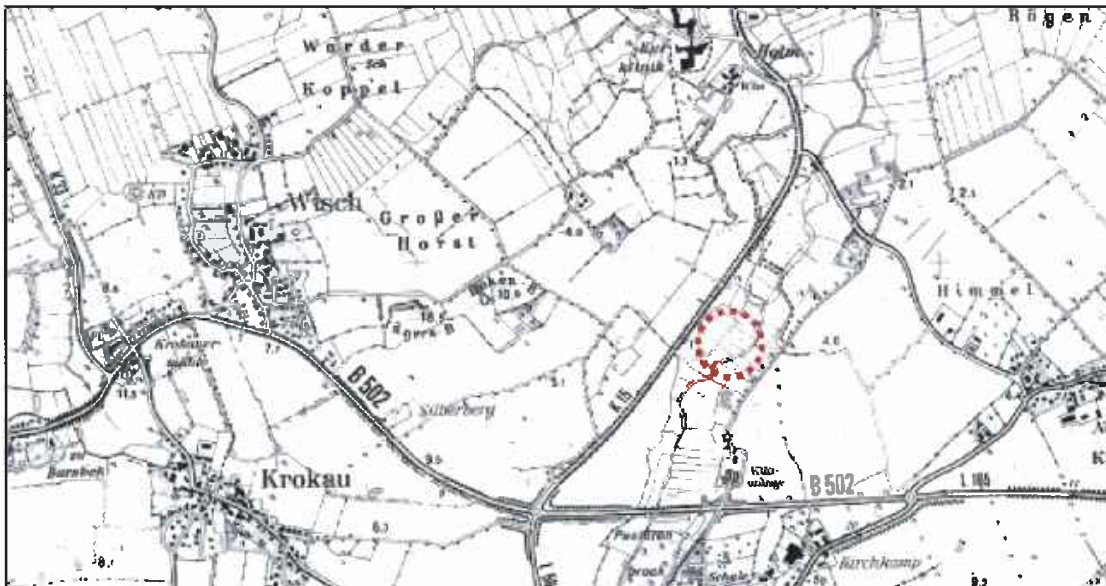


Abb. 18: Lage der externen Ausgleichsfläche

aus: TK 25

Es handelt sich bei der externen Ausgleichsfläche um einen Grünlandstandort auf Niedermoor an der Schönberger Au. Die Fläche liegt im Landschaftsschutz und in einem Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Im Umfeld befinden

sich eingetragene Ökokontoflächen und sind weitere geplant. Aktuell wird die gemeinde-eigene Fläche mit Rindern beweidet. Im Vorgriff auf die geplante Verwendung der Fläche als Ausgleichsfläche wurde bereits eine Extensivierung der Nutzung eingeleitet.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön (UNB) wurde für die Fläche aufgrund des bestehenden ökologischen Wertes durch die Dauergrünlandnutzung sowie in Anerkennung der gemeindlichen Vorleistungen für eine Aufwertung der Fläche ein Anrechnungsfaktor von 0,8 festgelegt.

Anrechenbarer Ausgleich (Basiswert): 2.198 m²

Zur Aufwertung der Fläche durch Erhöhung der Strukturvielfalt soll eine biotopgestaltende Maßnahme durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Profilierung einer Geländesenke mit wechselnden Wasserständen und Eignung als Amphibienlebensraum. Die Profilierung erfolgt auf einer Teilfläche von 400 m². Nach Maßgabe der UNB gilt für die Anlage eines Feuchtbiotopes der Anrechnungsfaktor 3.

Anrechenbarer Ausgleich (Feuchtbiotop): + 1.200 m²

Summe anrechenbarer Ausgleich: 3.398 m²

Angerechneter Ausgleich für B-Plan Nr. 5: - 1.900 m²

Verfügbare Ausgleich: 1.498 m²

Anzurechnender Ausgleich für B-Plan Nr. 3: 1.425 m²

3.3.1 Entwicklung einer arten- und strukturreichen Grünlandfläche

Die externe Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen. Mittelfristig kann die Fläche bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

Über eine Geländeprofilierung wird ein flaches Stillgewässer (Amphibien-Laichgewässer) angelegt. Die Gewässertiefe soll 20 bis 40 cm betragen. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Die Einbringung von Fremdboden ist unzulässig. Die Vegetationsbesiedelung des Gewässers und der Uferbereiche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Das geplante Amphibiengewässer wird zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt (Herbst/Winter 2019/ 2020). Die Fertigstellung wird der UNB angezeigt.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 regelt die Fortführung einer bestehenden Nutzung auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes. Eine Standortprüfung ist nicht erforderlich.

4.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war, die Fortführung der vorhandenen Gebietsnutzung zu regeln und im Sinne der gewünschten Gebietsstruktur zu ordnen sowie eine schleichende Nutzungsänderung zu unterbinden.

Überlegungen zur Definition einzelner Baufenster statt der großflächig zusammenhängenden wurden aufgrund der inzwischen zahlreich erfolgten Abweichungen und einer Einbeziehung der Nebenanlagen in die Baugrenzen verworfen.

Von der zeichnerischen Darstellung von Flächen für Gehölzanpflanzungen wurde zugunsten einer textlichen Festsetzung abgesehen, um den Grundstückseigentümern einen Gestaltungsspielraum einzuräumen und eine vielgestaltige Ausprägung der Grünanlagen zu ermöglichen. Insbesondere im Bereich der festgesetzten Flächen für Entwässerungsanlagen bleibt ohne flächenscharfe Abgrenzung der Anpflanzungsflächen die Möglichkeit offen, vorhandene, nicht störende Vegetationsbestände zu erhalten und fließende Übergänge zwischen Entwässerungsflächen und sonstigen Gartenflächen zu gestalten.

Auf die wegen der eng geschnittenen Erschließungswege zunächst geplante Ausweisung eines zentralen Müllsammelplatzes konnte aufgrund bestehender Vereinbarungen zwischen dem Eigentümerverein und dem Entsorgungsträger verzichtet werden. Die Abholung der Müllbehälter an den Grundstücken ist gewährleistet.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegen zu wirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Abstandsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ aus. Dabei handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Probstei und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedene Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Fachgutachten wurden für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als nicht notwendig erachtet.

Die Entwässerungssituation wurde durch die zuständigen Mitarbeiter des Amtes sowie einen externen Sachverständigen auf Grundlage der Erfahrungen mit der funktionierenden Bestandssituation und vorhandener Kapazitätsreserven nach einer Ortsbegehung im Winter 2018 beurteilt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht gesehen.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf einer gemeindeeigenen Fläche.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die Fortführung der vorhandenen Gebietsnutzung geregelt und im Sinne der gewünschten kleinteiligen Struktur mit hohem Grünanteil geordnet und gesichert werden. Nutzungsänderungen zu einem Ferienhausgebiet oder einer allgemeinen Wohnnutzung sollen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden. Anlass der Planung war eine bei strittigen Genehmigungsfragen drohende Aufhebung des seit 1962 geltenden Bebauungsplanes, welcher aufgrund zahlrei-

cher Abweichungen keine ausreichend rechtssichere Planungs- und Genehmigungsgrundlage mehr darstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Sicherung einer etablierten und akzeptierten Erholungsnutzung und Lenkung ihrer Entwicklung als überwiegend positiv eingestuft. Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte oder auf das Plangebiet einwirkende Emissionsbelastungen sind nicht zu befürchten.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Der Gehölzbestand innerhalb des Gebietes soll durch regelnde Festsetzungen insgesamt stabil gehalten werden. Vorhandene Grabenstrukturen bleiben unverändert erhalten.

Auswirkungen ergeben sich jedoch für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die möglichen zusätzlichen Versiegelungen kann gewachsener Boden verloren gehen und der lokale Wasserhaushalt beeinflusst werden. Real sind die durch die Neufassung des Bebauungsplanes zulässigen Erhöhungen des Versiegelungsumfanges in vielen Fällen bereits existent, so dass der tatsächliche Eingriff von geringerem Umfang ist. Mit zusätzlichen Flächenversiegelungen ist ein erhöhter Abfluss des Oberflächenwassers verbunden. Die Verschärfung der Abflusssituation ist aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes jedoch gering. Das bestehende Entwässerungskonzept wird einschließlich der möglichen abflussminimierenden Faktoren, wie wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen der gemeinschaftlichen und privaten Erschließungswege, beibehalten und weist ausreichende Kapazitätsreserven auf. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gewässer sind nicht zu erwarten. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden externe Kompensationsmaßnahmen erbracht. Auf einer gemeindeeigenen Grünlandfläche erfolgt die Anlage eines Feuchtbiotopes sowie eine Nutzungsextensivierung.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der guten Einbindung des Gebietes in die Umgebung und des real geringen Verdichtungsgrades geringe Auswirkungen. Durch regelnde Festsetzungen zur baulichen Struktur, zur Grünstruktur und zur Freiflächengestaltung soll der typische Gebietscharakter im Sinne der Wahrung des Ortsbildes, des Verbleibs zusammenhängender Grünzonen und der Stabilisierung des Gehölzbestandes aufrecht erhalten werden. Eingetretene Fehlentwicklungen sollen im rechtlich durchsetzbaren Rahmen korrigiert werden¹.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2019 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

GEMEINDE WISCH (1962) - Bebauungsplan Nr. 3 ‚Grabenkoppel‘

GEMEINDE WISCH (1987) - Flächennutzungsplan

GEMEINDE WISCH (1998) - Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2016) - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil A und Teil B),

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, 2019 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1981 – 2010) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Hochwassergefahrenkarten, 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster (Planungsraum III)

¹

Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (März 2019) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 3, Gemeinde Wisch – Bestandsplan M 1:1.000

Wisch, den 11. NOV. 2019



[Handwritten signature]
.....
- Die Bürgermeisterin -