

BEGRÜNDUNG

ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

DER GEMEINDE WISCH, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET „FLOM - ORTSTEIL HEIDKATE, NÖRDLICH DES
MITTELWEGES, SÜDLICH ACHTERNDIEK, WESTLICH ALTE
HEIDKATE UND ÖSTLICH DER KREISSTRAÙE 33“



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	11
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	12
5. Planung	12
5.1. Ziele der Planung	12
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.3. Alternativenprüfung	14
6. Planinhalte und Festsetzungen	15
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	17
6.3. Nachrichtliche Übernahmen	18
6.4. Örtliche Bauvorschriften	19
7. Umweltplanung	20
7.1. Eingriffsregelung	20
7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung	21
8. Immissionsschutz	22
9. Erschliessung	22
9.1. Verkehrserschließung	22
9.2. Technische Infrastruktur	22
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	25
11. Kosten	25
12. Umweltbericht (Teil II der Begründung)	25

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

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Flom“ im Ortsteil Heidkate ist am 12.02.1969 in Kraft getreten. Hinsichtlich der Rechtswirksamkeit dieses B-Planes bestehen Zweifel, so dass die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 5 fortgeführt wird.

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

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 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 beigefügt. 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.

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 5 deckt den gesamten Geltungsbereich des bisher geltenden B-Planes Nr. 5 ab und ersetzt ihn. Eine formale Aufhebung des B-Planes Nr. 5 ist auch vor dem Hintergrund der Zweifel an seiner Gültigkeit nicht vorgesehen.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 5 wurde am 17.11.2014 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch gefasst. Am 19.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 5 erneut gefasst und konkretere Planungsziele benannt, um im Bedarfsfall Plansicherungsmaßnahmen anwenden zu können.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.02.2016 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. 5 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 Wendeanlage am Ende des Schnepfengrundes wurde bemaßt.
- Der als Fußweg festgesetzte Weg vom Lerchengrund zur Straße Achern Diek wird ersatzlos gestrichen.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- 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 Norden des Gemeindegebietes, in unmittelbarer Nähe der Ostseeküste. Östlich schließen sich entlang der Küste weitere, der Erholung dienende Nutzungen wie 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, Schnepfengrund, Lerchenweg und Kiebitzweg anschließen. Es befindet sich im Erholungsgebiet Heidkate.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch weitere Wochenendhausbebauung (Flurstücke 1/126, 1/132, 1/134, 1/135),
- im Osten durch die Straße „Alte Heidkate“,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche und
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, eine mit Gehölzen bestandene Fläche sowie durch Wochenendhausbebauung (Flurstücke 1/123, 1/124, 1/125).



Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5

Nordwestlich, nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches setzt sich die Wochenendhausbebauung weiter fort. Im Süden und Südwesten schließen sich Landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. An diese gliedert sich das Landschaftsschutzgebiet, „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“. Westlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich der Neufassung des B-Planes Nr. 5 hat eine Größe von ca. 4,9 ha und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Das Plangebiet ist relativ eben befindet auf einer Höhenlage um 0,50 m über NN.

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 im Gemeinschaftseigentum der Anlieger. Diese haben eine Interessenvertretung gegründet, die sich um alle Belange innerhalb der Siedlung kümmert.



Eingangssituation in das Gebiet



Straßenansicht Schnepfengrund



Ansicht Klebitzweg



Ansicht Lerchenweg

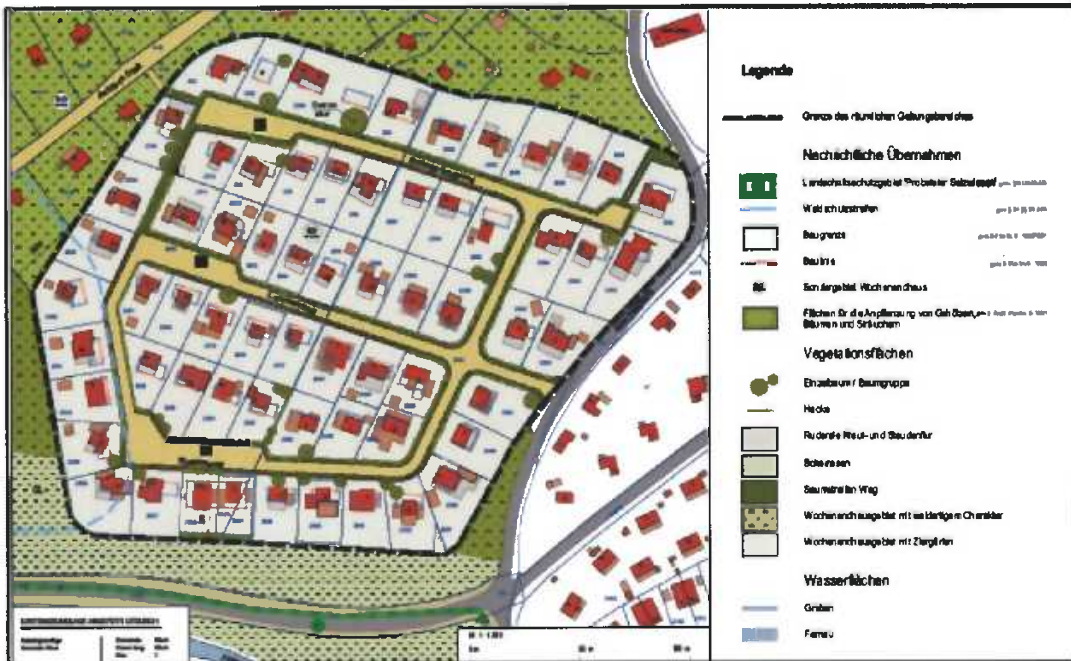
Das Plangebiet ist eingebettet in umgebende Grün- und Freiraumstrukturen und weist auf Grund der relativ großen Grundstücke und der inneren Grün- und Freiflächen einen gut durchgrüntem Charakter auf.



Innere Durchgrünung



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.



Bestandsplan Grün- und Freiraumstruktur

Die Grundstücke weisen Größen zwischen ca. 500 m² und 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 640 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 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 auf einer nicht unerheblichen Anzahl von Grundstücken überschritten.



Maß der baulichen Nutzung

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

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



Bauliche Gestaltung

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:

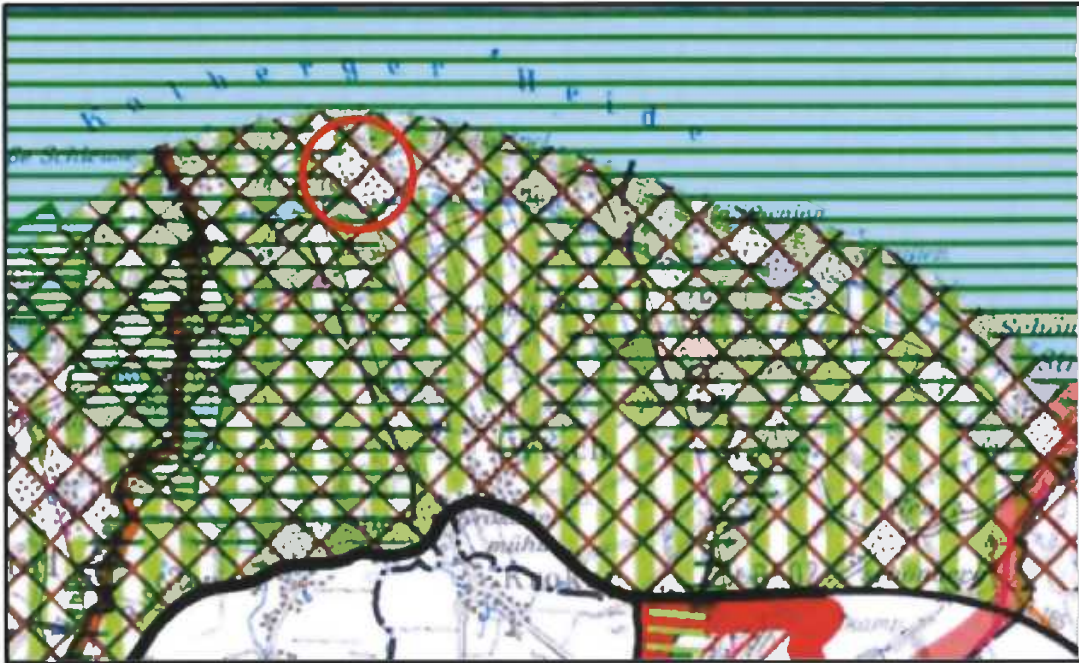
Gemäß Baunutzungsverordnung und LEP dienen Wochenendhäuser dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. Daraus folgt, dass eine Dauerwohnnutzung sowie eine Vermietung als Ferienhaus an einen wechselnden Personenkreis unzulässig sind.

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)

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.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser dar. Diese Darstellung setzt sich nach Norden und Osten weiter fort. Die Flächen im Süden und im Westen des Plangeltungsbereiches sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch (1985)

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.

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 Wochenendhausiedlung dar. Diese Darstellung setzt sich nach Norden und Osten fort. Die westlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen sind als Wirtschaftsgrünland, das als feucht und artenarm beschrieben wird, ausgewiesen.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wisch (1998)

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

4.4. Bebauungsplanung

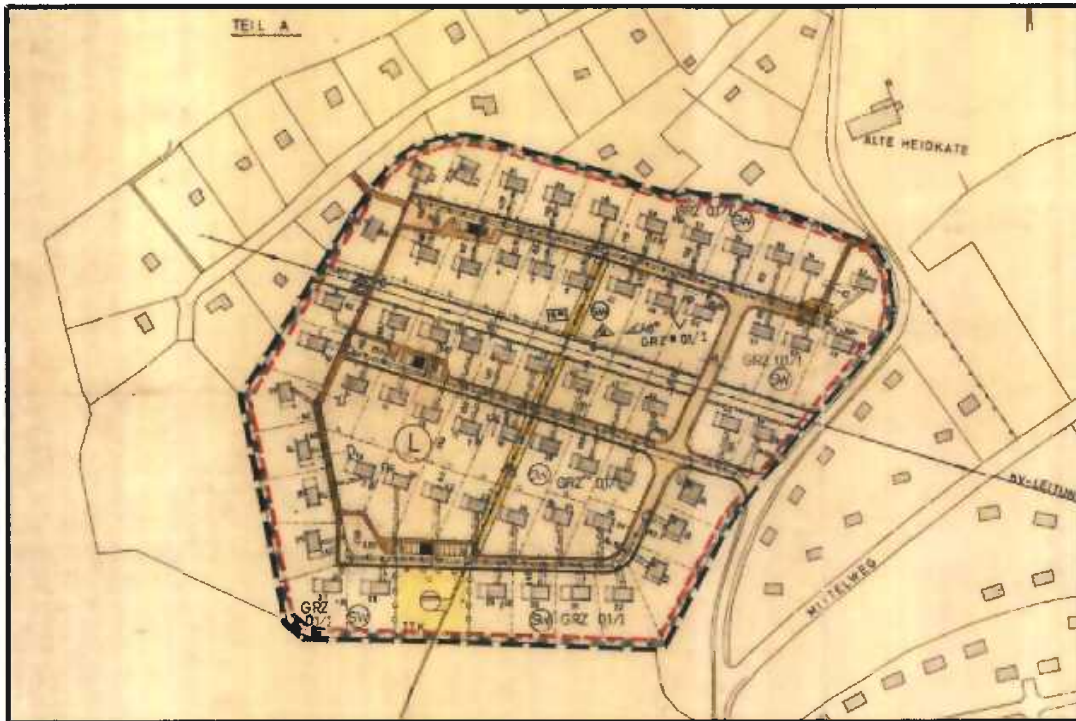
Der B-Plan Nr. 5 als Ursprungsplan wurde im Jahre 1969 beschlossen, um der Nachfrage nach Wochenendhäusern gerecht zu werden. Er setzte das Plangebiet als Wochenendhausgebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Zulässig sind maximal ein Vollgeschoss sowie Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Die städtebauliche Struktur wurde durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen abschließend geregelt. Die Dachneigung wurde mit 48° bestimmt.

Im südlichen Bereich wurde eine Kläranlage festgesetzt. Diese Fläche wurde in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5, beschlossen im Jahr 1991, durch die Festsetzung „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ ersetzt.

Nördlich und östlich grenzt der B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Wisch, beschlossen im Jahre 1996, an den Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung an. Die Aufstellung erfolgte, um den damaligen Nutzungszustand festzuschreiben und weitere Bebauung zuzulassen. Der B-Plan Nr. 11 setzt das Gebiet als Sondergebiet Wochenendhausgebiet fest.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig sind je nach Teilbereich Einzelhäuser oder Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf max. 7,00 m festgesetzt. Die städtebauliche Struktur wurde durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen abschließend geregelt.

Im Plangebiet sind Garagen nur in Form von Carports zugelassen, welche mit einem Gerätehaus kombiniert werden können. Insgesamt darf die maximale Grundfläche dabei 25 m² nicht überschreiten. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.



B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Wisch (1969)

Für ein einheitliches Erscheinungsbild wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese legen die Art des Dachs (symmetrisches Satteldach), die Dachneigung (30° - 40°), die Breite von Dachgauben und Dachüberständen, das Material der der Dacheindeckung sowie die Art der Einfriedungen fest.

Darüber hinaus bestehen an das Plangebiet angrenzend keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

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. 5 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-, Bebauungs-, 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 70 m² und hält damit den von der Landesplanung vorgegebenen Rahmen ein. 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 sowie zur Grünordnung.

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. 5 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.

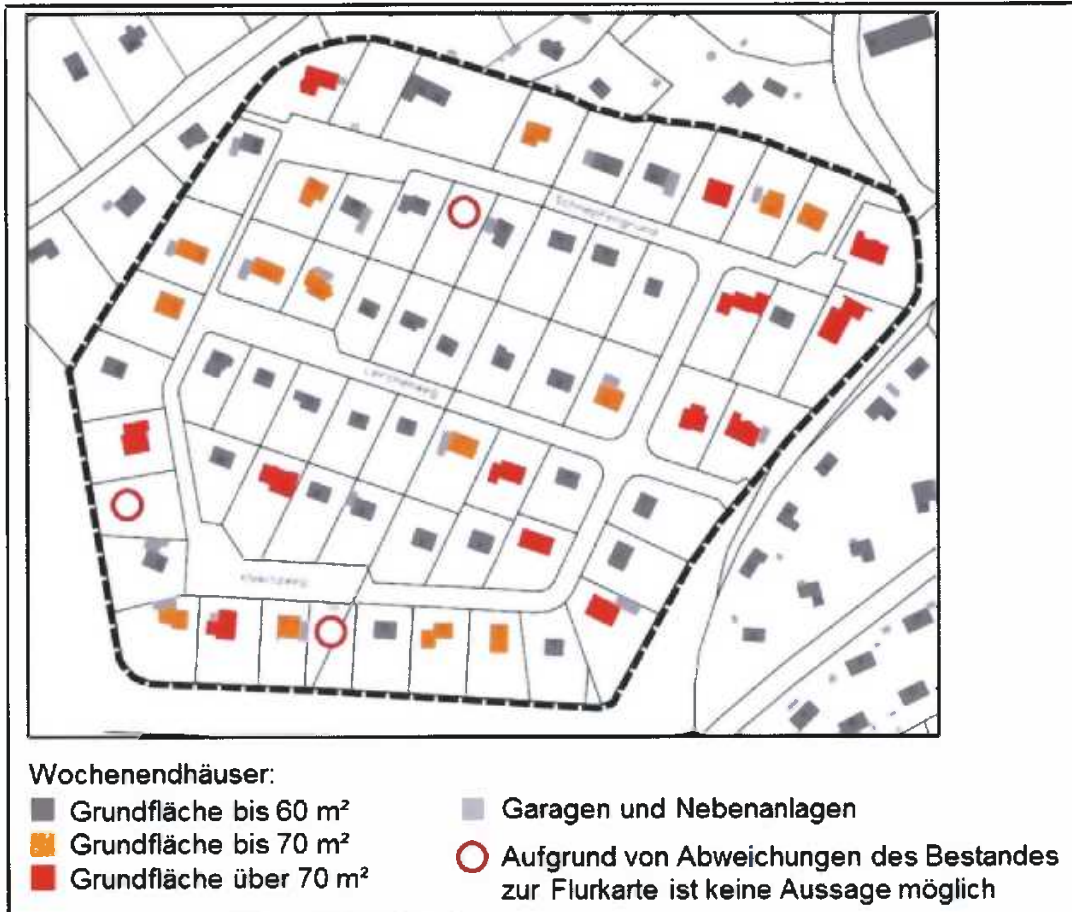
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes gesteuert. Den Vorgaben der Landesplanung folgend, wird die maximal überbaubare Grundfläche mit 70 m² festgesetzt. Diese Festsetzung erhöht die bisherige, über eine Grundflächenzahl gesteuerte Ausnutzbarkeit 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 70,0 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 85,0 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. 640 m² einen Wert von ca. 0,13 und liegt damit deutlich unter dem Maximalwert von 0,2 für die GRZ gemäß BauNVO. Der Gesamtwert der Versiegelung von zusammen 190,0 m² erreicht eine GRZ von knapp 0,30.

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 500 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

An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten privaten Grundstücksflächen innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG (Landeswaldgesetz) zu beachten.

Der 30,0 m tiefe Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die untere Forstbehörde weist hierzu auf Folgendes hin:

„Für Bauvorhaben ist die Zulässigkeit der Unterschreitung des 30 Waldabstands im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es handelt sich um eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Schutzzwecke des Waldabstandes, so dass eine Unterschreitung nicht durch Darstellung in einem B-Plan pauschal in Aussicht gestellt werden kann. Die Forstbehörde behält sich eine Entscheidung über die Erteilung einer waldabstandrechtlichen Ausnahme nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG für den Einzelfall vor.“

Wenn bauliche Anlagen incl. genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude („Nebenanlagen“) innerhalb des Waldabstandes von 30 m (Waldschutzstreifen) errichtet werden sollen, ist für diese Unterschreitung des Waldabstandes eine Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich, bei der auch der Antrag zu stellen ist.

Ausgenommen sind Anlagen des öffentlichen Verkehrs, soweit es sich nicht um Gebäude handelt.

Die Entscheidung über die Zulassung baulicher Anlagen im „Waldschutzstreifen“ erfolgt von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde.“

Die jetzt vorgenommene Festsetzung des Baufeldes im südwestlichen Bereich, das bis auf 10,0 m an den Wald heranrückt, wird trotz des Waldabstandes beibehalten, da durch das Baufeld auch die Standorte von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen definiert werden. Der angrenzende Wald lässt auf Grund des Bestandes eine Unterschreitung des Waldabstandes zu. Eine Unterschreitung kann für das Hauptgebäude bis auf 20,0 m, für Carports bis auf 15,0 m, für

Geräteschuppen bis auf 10,0 m und für offene Stellplätze bis auf 5,0 m erfolgen, ist aber jeweils im Einzelfall zu prüfen und zu bescheiden.

Es ist jeweils der Einzelfall durch die Forstbehörde zu beurteilen. Auch bei Hauptgebäuden kann ggf. eine weitere Unterschreitung über 20,0 m hinaus erfolgen. Grundsätzlich gilt hier: je dichter das Gebäude heranrückt, desto höher werden die Auflagen im Genehmigungsverfahren hinsichtlich Statik und Brandschutz.

Bei der Beurteilung einer Unterschreitung sind auch die Eigentumsverhältnisse (öffentlicher / privater Wald), die Belange der Forstbewirtschaftung sowie der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten.

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. 600 m Entfernung (westlich) 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 3.510 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 480 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 des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Aktuell gibt es im Gebiet 63 Wochenendhäuser. Ein Flurstück ist unbebaut und ein Flurstück ist so groß, dass eine Teilung in zwei Grundstücke und damit der Bau eines zweiten Wochenendhauses möglich sind. Maßgeblich für den maximalen Eingriffsumfang sind somit 65 bebaubare Grundstücke. 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 **1.900 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 1.900 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.

Die vorhandene Eiche mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten ist zu erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Übrigen hat bei der Beseitigung von Altbäumen 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.

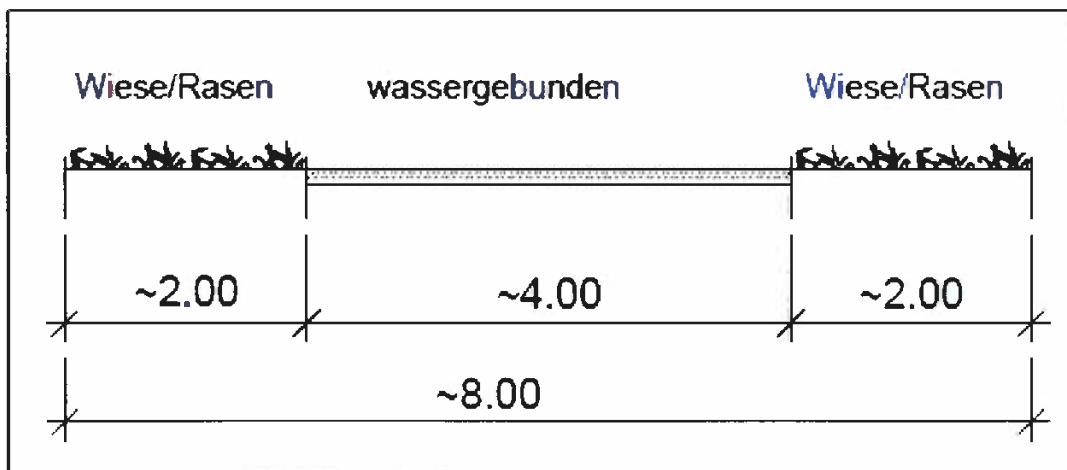
9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die äußere, öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt östlich über die Straße „Alte Heidkate“. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private, ausschließlich wassergebunden ausgebildete Wege, die beidseitig einen Wiesen- / Rasenstreifen aufweisen. Unmittelbar von der öffentlichen Erschließung abzweigend erschließt der Lerchenweg das Plangebiet mittig. Der nördliche Bereich wird durch den Schnepfengrund und der südliche Bereich durch den Kiebitzweg erschlossen.

Der Lerchenweg und der Kiebitzweg sind durch eine Straße und der Lerchenweg und der Schnepfengrund durch einen Fußweg miteinander verbunden. Im nördlichen Bereich verbinden Fußwege das Gebiet mit den Straßen „Alte Heidkate“ im Osten und „Achterndiek“ im Westen.

Die befestigten Fahrbahnflächen sind für die zu erwartenden Begegnungsverkehre ausreichend breit ausgebildet. Charakteristisch für das Gebiet sind die breiten, die Fahrbahn beidseitig einfassenden Grün- bzw. Rasenstreifen, die teilweise als Parkplätze genutzt werden.



Straßenprofil Schnepfengrund, Lerchenweg, Kiebitzweg

Dieser Randstreifen dient als Bedarfsstreifen auch der Ableitung des Oberflächenwassers. Die Ausbildung der privaten Verkehrsflächen ist prägend für das Plangebiet und wird im Zuge der vorliegenden Planung aus den o.g. Gründen verbindlich gesichert.

Die Verkehrsflächen sind ihrer Nutzung entsprechend als private Verkehrsflächen festgesetzt.

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 südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Anschluss der Schmutzwasserleitung vom Kiebitzweg ausgehend nach Süden auf einer privaten Grundstücksfläche. 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 innerhalb der Straße „Alte Heidkate“ 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 dieser Konzepterarbeitung werden die im Rahmen der frühzeitigen 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.

Da in der Vergangenheit das Gebiet auch durch die dreiachsigen Fahrzeuge der Abfallentsorgung angefahren wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Straßen innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Grundsätzlich besteht am Ende der Straßen die Möglichkeit zu wenden. Die Flächen sind auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

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 Löschzeit 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. Hydranten befinden sich im Zufahrtsbereich zum Plangebiet in der Straße „Alte Heidkate“, westlich des Plangebietes in der Straße „Achtern Diek“ sowie im südlichen Bereich des Plangebietes am Ende des Kiebitzweges.

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 im Lerchenweg, Kiebitzweg und Achtern Dick einen Leitungsquerschnitt von 50 mm haben. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung sind sie nicht geeignet. Die nächsten 100 mm Hydranten befinden im Mittelweg und Alte Heidkate. Als Löschwasserentnahmestelle kann zudem die offene Wasserstelle an der Fernau verwendet werden. Die Entfernung beträgt im ungünstigsten Fall ca. 300 m. Wünschenswert ist hier eine bessere Wasserversorgung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass das nächste zu beschaffende Löschfahrzeug mindestens 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 darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit aller Straßen im Plangebiet problematisch ist und die Gegebenheiten nicht die Mindeststandards der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften erfüllen. Die Mindeststraßenbreite für Straßen mit Begegnungsverkehr von 4,75 m ist nicht gegeben. Es gibt nur eine befestigte Fahrspur. Die Tragfähigkeit der Untergründe links und rechts neben dieser Fahrspur ist aus dortiger Sicht nicht ausreichend für ein 26 t Entsorgungsfahrzeug.

Der Lerchenweg und der Kiebitzweg können im Rahmen einer ringförmigen Fahrt im Urzeigersinn entsorgt werden, solange das Entsorgungsfahrzeug nicht auf die unbefestigten Seitenstreifen ausweichen muss (durch parkende Fahrzeuge oder Gegenverkehr).

Im Rahmen einer vorgezogenen Gefährdungsbeurteilung fand am 12.09.17 eine Ortsbesichtigung durch den Entsorgungsträger statt. Danach wurde folgendes festgestellt:

„Der obere Teil des Schnepfengrundes ist mangels ausreichender Fahrbahnbreite und ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeit nicht mehr mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbar. Rückwärtsfahrten sind nach aktuellen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Ein Wenden des Fahrzeugs ist auf Höhe des Schnepfengrunds Nr. 6/ 7/ 8 möglich. Die Behälter der anderen, weiter zurückliegenden Grundstücke (Hausnummern 9- 24) wären an den Abfuhrtagen auf Höhe dieser Grundstücke zur Abholung bereitzustellen.“

Wie bereits ausgeführt, ist die Ausbildung der privaten Verkehrsflächen prägend für das Plangebiet. Insofern ist eine Verbreiterung der befestigten und ausreichend tragfähigen Fahrbahn auf eine Breite von 4,75 m nicht vorgesehen. Dies wird auch nicht als erforderlich erachtet, da die Straßen abgesehen von den Kurven- / Einmündungsbereichen einen linearen Verlauf aufweisen und damit gut eingesehen werden können. Im Begegnungsfall mit einem Pkw kann dieser auf den ausreichend breiten Randstreifen ausweichen, der hierfür ausreichend tragfähig ist. Um sicherzustellen, dass die privaten Verkehrsflächen nicht übermäßig durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden, wird im Zuge der Planung ermöglicht, zwei Stellplätze für Pkw auf den Wochenendhausgrundstücken herzustellen.

Hinsichtlich der Müllentsorgung des westlichen Teils des Schnepfengrundes werden im Rahmen der Planung drei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Zum einen ist die Wendeanlage am Ende des Schnepfenweges von ihren Grundmaßen her (mindestens 16,0 m x 16,0 m) durchaus dazu geeignet, dass Müllfahrzeuge durch ein- bis zweimaliges Zurückstoßen wenden können. Voraussetzung hierfür wäre, dass die erforderliche Wendefläche in ausreichend tragfähiger Form durch die Eigentümergemeinschaft hergestellt wird.

Der zweite Lösungsansatz besteht darin, den zwischen dem Schnepfengrund und dem Lerchenweg verlaufenden Fußweg als Durchfahrt zu nutzen. Dieser weist hinsichtlich des verfügbaren Flurstücks derzeit eine Breite von 3,0 m auf. Auf Grund der vorgelagerten, recht breiten Verkehrsflächen sowie dem geradlinigen Verlauf des Fußweges wäre eine Durchfahrt technisch möglich. Für den Fall, dass dies seitens der Abfallwirtschaft verneint werden sollte, setzt der B-Plan die östlich angrenzenden Grundstücksflächen in einer Breite von 1,0 m als private Verkehrsfläche fest, so dass der Weg auf 4,0 m verbreitert werden könnte. Auch hier ist

Voraussetzung, dass die erforderliche Wegefläche in ausreichend tragfähiger Form durch die Eigentümergemeinschaft hergestellt wird. Zudem müssten bei einer Verbreiterung durch zwei private Eigentümer Flächen abgegeben werden.

Die dritte und für die Anlieger nachteiligste Lösung wäre, dass die Müllbehälter am Abfuhrtag an die Einmündung zum Schnepfengrund vorgetragen werden. Auf die Festsetzung eines Müllsammelplatzes wird auf Grund der Priorisierung der beiden vorgenannten Lösungen, und da in den Randstreifen ausreichend Fläche zur Verfügung steht, verzichtet.

Inzwischen hat die „Interessengemeinschaft Flom eV“ signalisiert, die Maßnahmen im Bereich der Wendeanlage am Ende der Straße Schnepfengrund entsprechend der Vorgaben der Abfallwirtschaft vorzunehmen, so dass diese Lösung mit großer Wahrscheinlichkeit zum Tragen kommen wird.

Der vom Entsorgungsträger vorgeschlagene Durchstich zur nordwestlich verlaufenden Straße „Achtern Dieck“ wird nicht weiterverfolgt, da diese Wegeverbindung nicht mehr existiert.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen 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.

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

„Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Probstei vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.“

11. KOSTEN

Der Gemeinde Wisch entstehen Kosten für die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 sowie für begleitende Fachplanungen.

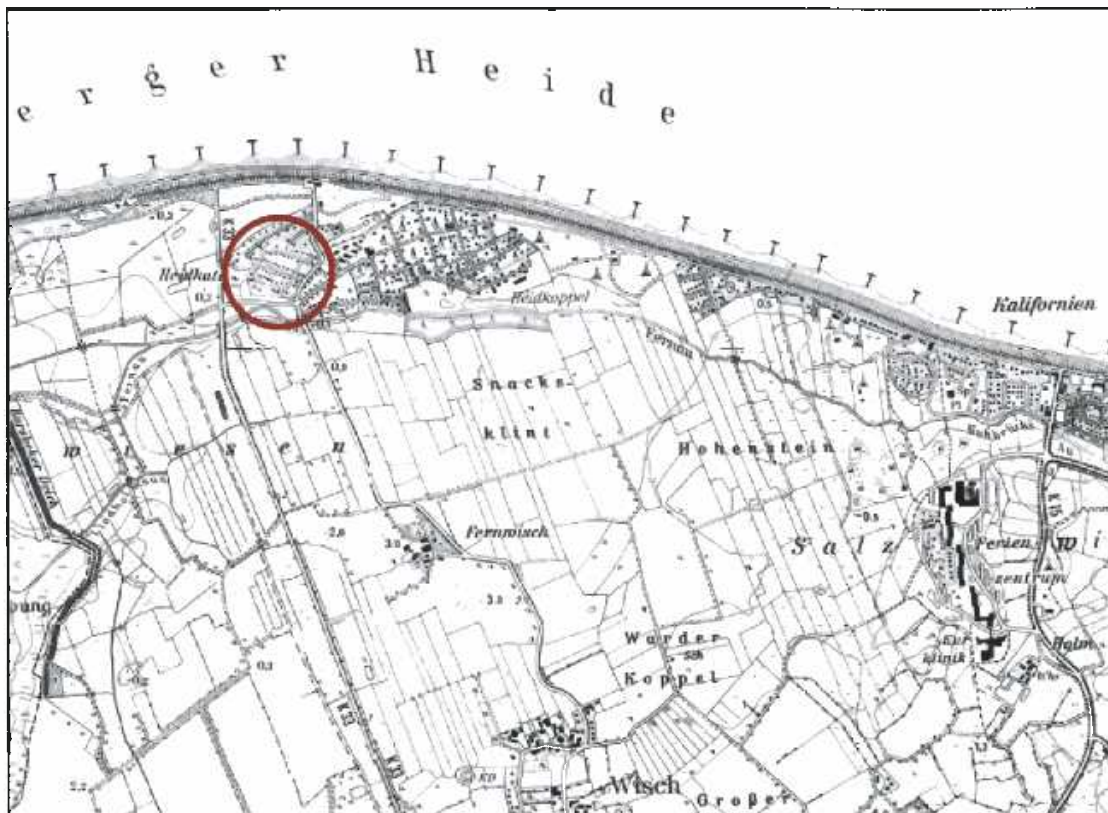
12. UMWELTBERICHT (TEIL II DER BEGRÜNDUNG)

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. 5 ‚Flom‘ (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	12
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	12
2.1.1	Schutzgut Mensch	12
2.1.2	Schutzgut Tiere	15
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	18
2.1.4	Schutzgut Fläche	21
2.1.5	Schutzgut Boden	22
2.1.6	Schutzgut Wasser	25
2.1.7	Schutzgut Klima	28
2.1.8	Schutzgut Luft	30
2.1.9	Schutzgut Landschaft	30
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	35
3.1	Schutzmaßnahmen	35
3.2	Minimierungsmaßnahmen	36
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	37
4.	PLANUNGSALTERNATIVEN	39
4.1	Standortalternativen	39
4.2	Planungsalternativen	40
5.	STÖRFALLRELEVANZ	40
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	41
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	41
6.2	Massnahmen zur Überwachung	41
7.	ZUSAMMENFASSUNG	41
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	42

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. 4,9 ha große Geltungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Wisch, im Ortsteil Heidkate im Nahbereich der Ostseeküste. Er umfasst ein aus 66 bebauten Einzelgrundstücken bestehendes Wochenendhausgebiet und wird über die Straße ‚Alte Heidkate‘ von Osten erschlossen. Im Norden und Osten grenzen weitere Wochenendhausgebiete an

den Geltungsbereich, die einen waldartigen Charakter aufweisen und im südlichen Teil in Wald übergehen. Im Süden schließen sich als Grünland bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen an, die zur Fernau-Niederung zählen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke der Wege ‚Schnepfengrund‘, ‚Lerchenweg‘ und ‚Kiebitzweg‘ und die daran angrenzenden Grundstücke der Flur 2, Gemarkung Wisch.

Für das Wochenendhausgebiet besteht seit 1969 der Bebauungsplan Nr. 5. Da der gültige Bebauungsplan aufgrund zahlreicher Abweichungen keine ausreichend rechtssichere Planungs- und Genehmigungsgrundlage mehr darstellt und bei strittigen Genehmigungsfragen eine Aufhebung des Bebauungsplanes droht, ist dieser funktionslos geworden. Um die Rechtssicherheit für das Plangebiet wieder herzustellen, erfolgt die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.

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 und zu sichern. Eine Nutzungsänderung zu einem Ferienhausgebiet und eine allgemeine Wohnnutzung sollen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

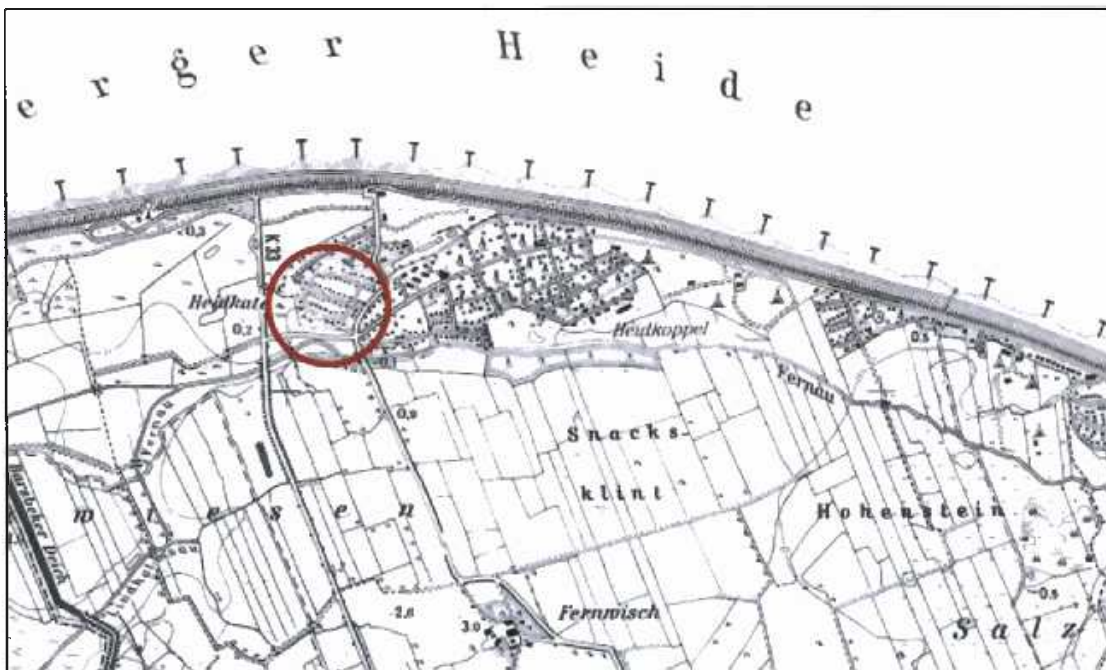


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

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 70 m² errichtet werden. Für Nebenanlagen gelten hinsichtlich der zulässigen Flächeninanspruchnahme folgende Begrenzungen: Garagen/ Carports – 20 m² und in baulicher Verbindung mit einer Nebenanlage 25 m², freistehende Nebenanlagen – 7,5 m², Terrassen im Zusammenhang mit dem Gebäude – 15 m², offene Stellplätze – 12,5 m² und Zufahrten/ Zuwegungen sowie sonstige Flächenbefestigungen – 60 m². Überschreitungen dieser Werte bzw. der Summe (190 m²) sind unzulässig. Grundstückszufahrten werden auf eine, 4 m breite je Grundstück begrenzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 500 m² definiert, um nicht Gebietscharakter durch eine Neuunterteilung bei Grundstückszusammenlegungen zu verändern. Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ zulässige maximale 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 leicht überschritten. In der Summe halten mögliche Über- und Unterschreitungen sich die Waage. Da die Grundstücke zur Zeit ähnliche Größen aufweisen, hält es die Gemeinde für nachvollziehbarer und für alle Nutzer verständlicher, wenn feste Begrenzungszahlen definiert werden, statt Verhältniswerte.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 mit der gemäß damals gültiger Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Wegeflächen bis zu einer GRZ von 0,2 fest. Nebenanlagen waren unzulässig. Damit wird sich die zulässige Flächenversiegelung auf den Grundstücken des Plangebietes durch die Neufassung des Bebauungsplanes um bis zu 50 % erhöhen. 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) sind innerhalb des Baufeldes anzuordnen, so dass die übrigen Grundstücksteile von baulichen Anlagen freigehalten werden. 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

Landesnaturenschutzgesetz 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 Verursacherpflichten
- § 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 lebens-

raumtypischen 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 den internationalen Vogelzug. Das übergreifende Schutzziel des Vogelschutzgebietes liegt daher 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.

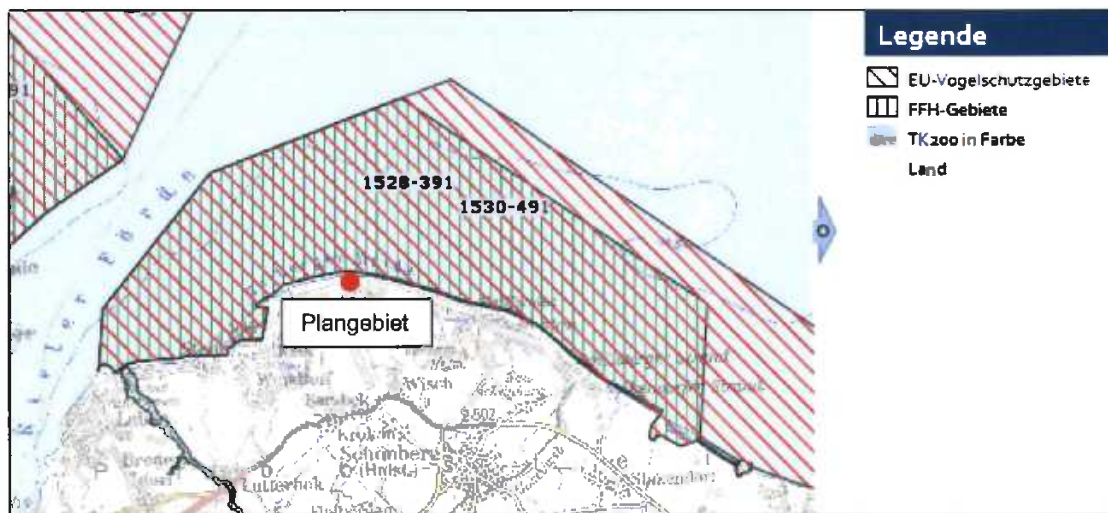


Abb. 2: Natura 2000-Gebiete

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 westliche Umfeld des Plangebietes ist 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 südwestlich des Plangebietes entlang der Fernau. Die ausgedehnten Salzwiesen, welche sich westlich an das Plangebiet anschließen, bilden darüber hinaus einen Schwerpunktbereich der ‚Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘ und sind als Geotop „Salzwiesen – Probstei“ dargestellt. Weiter westlich liegen die Naturschutzgebiete „Barsbeker See und Umgebung“ und „Bottsand“. 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 gesichert werden.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wisch - 1987

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet ‚Wochenendhäuser‘ dar. Innerhalb des Gebietes ist eine Transformatorenstation verzeichnet. Die angrenzende Straße ‚Alte Heidkate‘ ist als vorhandener Wanderweg gekennzeichnet. Südlich des ‚Mittelweges‘ ist 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 den nördlich und östlich angrenzenden Wochenendhausgebieten als Bestandsstruktur ‚Wochenendhaussiedlung mit Ziergärten‘ (in Abgrenzung zu den Siedlungen mit waldartigem Charakter) berücksichtigt. Im südlichen Grenzverlauf sind vorhandene Baum- und Strauchgruppen verzeichnet. Weitere Planungsziele für die Fläche formuliert der Plan nicht. Das westlich an das

Abb. 3: Auszug Landschaftsplan – Gem Wisch

Plangebiet angrenzende Waldstück wird im Landschaftsplan als Bruchwald eingestuft. Südlich angrenzend sind kleinflächig Flutrasenbereiche dokumentiert. Das umgebende Wirtschaftsgrünland ist als feucht und artenreich beschrieben.

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

Bebauungsplan Nr. 5 ‚Flom‘ der Gemeinde Wisch - 1968

Der zurzeit noch geltende Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Wochenendhausgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,1 fest, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig sind.

Das Gebiet ist von Osten über drei Haupterschließungstrassen, die jeweils in einem Wendepunkt enden, zugänglich. Diese Haupterschließung ist mit einer Gesamtbreite von 7,50 m festgelegt, die sich in eine 4,50 m breite Fahrfläche und beidseitigen unbefestigten Randstreifen von 1,50 m gliedert. Im Bereich der Wendepunkte sind insgesamt 25 öffentliche Parkplätze gekennzeichnet. Im westlichen Teil verbinden untergeordnete Wege die Wendebereiche. Während der südliche Abschnitt, ähnlich der Haupttrassen, mit einer Fahrfläche von 4,50 m bei einer Gesamtbreite von 5,75 m definiert ist, gilt für den nördlichen Abschnitt eine Breite von 3,00 m. Im nördlichen Teil des Gebietes sieht der Plan im Westen und Osten zwei fußläufige Anbindungen an die dort angrenzenden Straßenverbindungen vor.

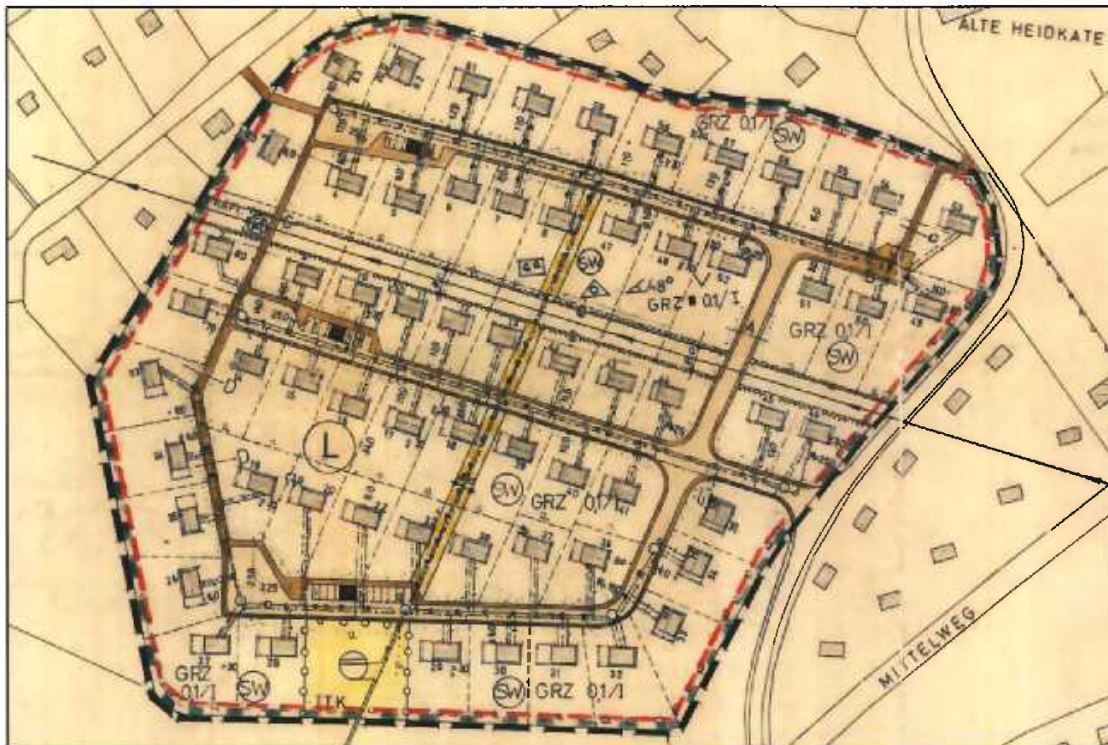


Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 5 ‚Flom‘ - 1968

Für 63 Grundstücke legt der Plan einzelne Baufenster fest, dessen straßenzugewandte Seitenlänge jeweils als Baulinie definiert wurde, das heißt die Gemeinde strebte damals eine Gebäudeanordnung an, die auf der Nordseite ca. 10 m von der Straßen Abstand hält und auf der Südseite ca. 5 m. Die Festlegung einer Firstrichtung unterstreicht die gestalterischen Absichten der Gemeinde. Für die Gebäude ist eine Dachneigung von 48° vorgesehen und für insgesamt 5 Gebäude, im Südosten und Nordwesten des Geltungsbereiches eine Außenwandgestaltung mit Holz. Eine Errichtung von Nebenanlagen wurde ausgeschlossen. Stellplätze und Garagen sind nur zwischen Straßenbegrenzung und der hinteren Baugrenze zulässig.

In Ost West Richtung überspannte das Gebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Freileitung. Für diese Leitung einschließlich einer Trafostation definiert der Plan eine von Bebauung freizuhaltende Trasse von 8 m Breite. Darüber hinaus macht der Bauungs-

plan dezidierte Angaben zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Alle Grundstücke werden an die Frischwasserversorgung angeschlossen. Für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung ist im südlichen Teil eine Fläche für ein Klärwerk vorgesehen, mit einem Überlauf an die südliche verlaufende Fernau. Für die Leitungsführung ist mittig des Gebietes in Nord Süd Richtung auf den einzelnen Grundstücken ein Leitungsrecht zu Gunsten der Siedlergemeinschaft eingetragen.

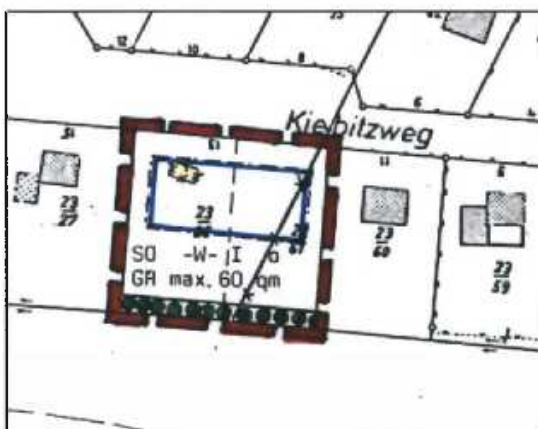
Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen besteht die Pflicht, Bäume oder Baumgruppen anzupflanzen und diese so zu pflegen, dass sie eine Höhe von maximal 5 m nicht überschreiten. Im Anschluss an den Baukörper waren buschartige Anpflanzungen von ca. 2 m Höhe vorzunehmen. Als Einfriedigung sieht der Bebauungsplan lebende Hecken von einer Höhe von ca. 0,80 m vor.

Weiterhin stellt der Bebauungsplan nachrichtlich das Gebiet als hochwassergefährdet mit dem Hinweis, dass bei Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassergefahren erforderlich sind. Bei der ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Mitteilung, dass das Gebiet dem Landschaftsschutz unterliegt, handelt es sich um eine Darstellung gemäß Baugesetzbuch, welche aufgrund der ursprünglichen Landschaftsqualität Erholungs- und Freizeitflächen markiert, und noch auf den Inhalten des Reichsnaturschutzgesetzes fußt. Die Darstellung ist nicht mit den heutigen Landschaftsschutzausweisungen vergleichbar, der gezielte Ge- und Verbote im Rahmen einer Verordnung festlegt.

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 ‚Flom‘ der Gemeinde Wisch - 1991

Die 2. Änderung erfolgte mit dem Ziel die in der Ursprungsplanung vorgesehene Fläche für eine Kläranlage im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Kiebitzweg 13) als Fläche für eine Wochenendhausbebauung umzuwidmen. (Anmerkung: Eine 1. Änderung der Planes wurde nicht verfolgt und liegt nicht vor.)

Mit dem Bau einer zentralen Kläranlage in der Gemeinde und der Anschluss des Sondergebietes an diese, wurde diese Fläche für Ver- und Entsorgung nicht mehr benötigt. Die 2. Änderung übernimmt die Grundzüge des Ursprungsplanes mit der Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Wochenendhausgebiet. Er übernimmt auch die Festsetzung, dass die Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zu erfolgen hat. Abweichend zu dem Ursprungsplan setzt die Änderung ein über die beiden Grundstücke zusammenhängendes Baufenster fest mit der Ergänzung, dass die Bebauung in offener Bauweise zu erfolgen hat. Auf die Definition einer Baulinie und einer Firstrichtung ist verzichtet worden.



Entgegen der ursprünglichen Festsetzungen einer GRZ setzt die Änderung eine maximal zulässige Grundfläche von 60 m² pro Grundstück fest, was der zu der Zeit üblichen Festsetzungen in einem Wochenendhausgebiet entspricht. Im Gegensatz zur Ursprungsplanung können Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne nähere Bestimmung errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen sind nur im Zusammenhang mit den vorgenannten zulässig.

Abb. 5: Auszug 2. Änd. BPlan Nr. 5 ‚Flom‘ - 1991

Die Beschränkung des Ursprungsplanes auf den Bau von Dächern mit einer Neigung von 48° wird jetzt auf eine Neigung von 36-48° erweitert.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen werden insoweit übernommen, dass straßenseitige Einfriedungen als lebende Hecken auszuführen sind und zur freien Landschaft ist ein 3 m breiter Streifen für die Anpflanzung mit heimischen Gehölzen vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrenzung von Höhen ist entfallen.

Während der Ursprungsplan keine gestalterischen Festsetzungen zu der Außenwandgestaltung und der Dachgestaltung trifft, sind nach der 2. Änderung nur rote oder braune Dachziegel sowie rotes Verblendmauerwerk mit differenzierten Angaben zur Gestaltung untergeordneter Bauteile.

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 und 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 Ende der 1960iger Jahre bestehende Wochenendhaussiedlung mit 63 Wochenendhäusern auf separaten Grundstücken, welche intern über Rund- und Stichwege erschlossen werden. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Kreisstraße (K 33) über den Mittelweg und die Straße ‚Alte Heidkate‘, welche nach Norden auch die Anbindung an den Deich bzw. den Ostseestrand darstellt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Erholungsnutzungen geprägt. Es grenzen sowohl im Norden und Nordwesten als auch im Osten weitere Wochenendhaus-siedlungen an. Im Südwesten und Süden besteht Anschluss an die offene Landschaft.

Die bauliche Struktur des Gebietes ist noch weitgehend homogen. Die Gebäude weisen überwiegend ortstypische Formen und Materialien auf und sind einer klaren Struktur folgend angeordnet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 660 m². Die innere Erschließung des Gebietes ist über Privatstraßen im Gemeinschaftseigentum der Anlieger geregelt und weist ein einheitliches Bild mit wassergebundenen Wegedecken und Grünstreifen auf. Die gemäß altem Bebauungsplan obligatorische Einfassung der Grundstücke mit lebenden Hecken ist nicht mehr durchgängig erhalten.



Abb. 6: Grundstücksnutzung gem. Ursprungsziel



Abb. 7: Straßenraum gem. B-Planfestsetzung

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.

Im Südwesten grenzt eine als Wald gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) eingestufte Fläche an den Geltungsbereich. Zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung der baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist hier nach § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m einzuhalten. Fünf der Bestandsgebäude liegen innerhalb dieses gesetzlich definierten Waldabstandes. Unterschreitungen des Abstandes können im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden.

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 Kurzzeitbesucher 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 und der Erholungswert der Freiflächen 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 gleichartigen Nutzungsstrukturen umgeben, so dass Nutzungskonflikte sowie beeinträchtigende Immissionen aus der Umgebung in das Plangebiet auszuschließen sind. Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen gelten nicht als erheblich negative Beeinträchtigung.

Für die Grundstücke im südwestlichen Plangebiet, welche ganz oder teilweise innerhalb des gesetzlich definierten Waldabstandes liegen, gelten besondere Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit. Da für die Bebauung dieser Grundstücke eine Ausnahme vom § 24 LWaldG (Bauverbot innerhalb des Waldabstandes) erteilt werden muss, ist jeder Einzelfall im Rahmen des Bauantrages durch die Forstbehörde zu prüfen. Dabei sind auch Nebenanlagen mit zu berücksichtigen. Im Abstimmungsprozess des vorliegenden Planverfahrens hat die zuständige Forstbehörde aufgrund der Bestandsstruktur des angrenzenden Waldes die Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt. Als Anhaltswerte für einzuhaltende Abstände wurden genannt: 20 m für Hauptgebäude, 15 m für Carports, 10 m für Geräteschuppen und 5 m für offene Stellplätze. Diese, in die textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes aufgenommenen, Werte dienen der Orientierung. Die Einzelfallprüfung durch die Forstbehörde bleibt davon unberührt. Für die betroffenen Grundstücke ist im Bebauungsplan deutlich kenntlich zu machen, dass für das dargestellte Baufeld keine generelle Bebaubarkeit besteht, sondern die im Einzelfall festzulegenden Ausnahmen und damit verbundenen Auflagen der Forstbehörde zu berücksichtigen sind. Bei allen Vorhaben innerhalb des Waldabstandes sind die Baubehörden auf Kommunal- und Kreisebene verpflichtet, die Forstbehörde zu beteiligen.

Bei Erteilung des Einvernehmens der Forstbehörde zu einer Unterschreitung des Mindestabstandes für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Bereich des Waldschutzstreifens kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Nutzung.

Die im Plangebiet erzeugten Abfälle beschränken sich auf den Hausmüll, welcher vom Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Gemäß Stellungnahme des Entsorgungsträgers kann der Schnepfengrund aufgrund geltender Vorschriften mangels ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeit vom Entsorgungsfahrzeug nicht mehr befahren werden. Die Müllbehälter der Hausnummern 9 bis 24 müssten danach an den Abfuhrtagen bis zur Hausnummer 6/7/8 vorgeholt werden. Alternativ sind die Wendeanlage oder der an den Lerchenweg anbindende Fußweg für eine Nutzung durch das Entsorgungsfahrzeug zu ertüchtigen. Das würde bedeuten der auf 3 m begrenzte Fußweg zwischen Schnepfengrund und Lerchenweg wäre auf eine Durchfahrtsbreite von 4 m zu erweitern. Da dieses nur unter Beanspruchung von privaten Flächen erfolgen kann, stellt der Bebauungsplan die Trasse für den Fußweg in einer Breite von 4 m dar. Die Regelung des Sachverhaltes kann dann in die eine oder andere Richtung über die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Im Fortgang des Verfahrens ist eine Entscheidung zugunsten des Wendehammerausbaus gefallen. Die Randstreifen werden in der Form befestigt, dass der Wendehammer mit einem Müllfahrzeug befahren werden kann. Die Option zum Ausbau des Fußweges bleibt im Bebauungsplan enthalten.

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 Grenzverlauf des Plangebietes sowie in der Nord-Süd-Achse verlaufen bewachsene 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. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang eine Eiche (*Quercus robur*, Stammdurchmesser: 0,80 m) im Schnepfengrund 16/18.

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 und Wasserstand 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 vor-

kommenden, 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 Baumpflanzungen an den rückwertigen und Büsche an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen als lebende Hecken 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.

Die vorhandene Eiche mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten ist zu erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Übrigen hat bei der Beseitigung von Altbäumen 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 Kompensationsmaß-

nahmen 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 den Flurstücksgrenzen und sind Bestandteil der angrenzenden Grundstücke.

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 deutlich über das gemäß ursprünglichem Bebauungsplan zulässige Maß hinaus.

Der Gesamtcharakter des Gebietes wird in erster Linie durch die offenen Erschließungswegen mit breiten Grünstreifen und die sich anschließenden Vorgärten geprägt.



Abb. 8: Luftbild

aus: DANord

Die unbefestigten Freiflächen der Grundstücke sind als Ziergärten angelegt und auf eine Freizeit- und Urlaubsnutzung ausgerichtet. Der überwiegende Teil der Freiflächen stellt sich als Scherrasen dar. Alle Grundstücke weisen einen Gehölzbewuchs auf. Dieser stellt sich im Gebiet in verschiedenen Ausprägungen und Qualitäten dar. Es kommen geschnit-

tene und freiwachsende Hecken, lockere Strauchpflanzungen, Solitärgehölze und Einzelbäume vor. Heimische Laub- und Nadelgehölze wie Birken, Eichen oder Kiefern sind ebenso zu finden wie Liebhabersorten in Einzelexemplaren, Immergrüne Koniferen wie Lebensbaum oder Scheinzypressen oder Kiesflächen mit Formgehölzen.



Abb. 9: Steingarten



Abb. 10: Gärtnerische Vielfalt



Abb.11: Artenarmut

Auf den meisten Grundstücken beschränkt sich der Gehölzbestand auf die Randbereiche. In Einzelfällen besteht auch ein dichterer, flächenhafter Bewuchs. Im Schnepfengrund 16/18 existiert eine Eiche (*Quercus robur*, Stammdurchmesser: 0,80 m) mit landschaftsprägendem Charakter.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat Baumpflanzungen an den rückwertigen und Büsche an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen als lebende Hecken vorgesehen. Das Grundgerüst dieser Strukturen ist heute noch immer erkennbar. An verschiedenen Stellen wurden Grundstücksgrenzen aber auch freigestellt.

Im Grenzverlauf des Plangebietes sowie in der Nord-Süd-Achse verlaufen bewachsene Grabenstrukturen. Die Gräben weisen ein Regelprofil mit stellenweisen Uferbefestigungen auf. Der Bewuchs der Ufer variiert. Es kommen Bereiche mit Grasbewuchs oder mit Staudenfluren sowie auch gehölzbestandene Abschnitte vor. Die Gräben dienen der Entwässerung des Plangebietes sowie der äußeren Anlieger und werden regelmäßig unterhalten.



Abb. 12: bestehende Grabentrasse

Angrenzend an das Plangebiet liegen im Südwesten und im Südosten zwei Flächen mit zusammenhängendem Gehölzbestand. Die südwestliche Fläche ist aufgrund ihrer Größe als Wald gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) einzustufen. Gemäß § 24 LWaldG ist es Verboten in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald bauliche Anlagen zu errichten. Der Abstand dient nicht nur dem Schutz der benachbarten Nutzung, sondern auch der Walderhaltung.

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 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

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 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 sind durch die gärtnerische Gestaltung geprägt. Unabhängig davon sind die Bestände schutzwürdig. 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. Insgesamt soll der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes damit stabil gehalten und eine dauerhafte Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Einzelne Gehölzbeseitigungen im Rahmen der ermöglichten baulichen Verdichtung liegen im Ermessen der Grundstückseigentümer. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine grundsätzlich bestandsgefährdenden Maßnahmen ausgelöst.

Die frei stehende, ältere Eiche im Schnepfengrund 16/18 bildet den markantesten Großbaum des Plangebietes und wird aufgrund ihres ökologischen Wertes als zu erhalten festgesetzt.

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.

Für die Grundstücke im südwestlichen Plangebiet, welche ganz oder teilweise innerhalb des gesetzlich definierten Waldabstandes liegen, gelten besondere Vorgaben hinsichtlich der baulichen Nutzung. Wegen der besonderen Bedeutung der Waldränder für den Naturschutz und wegen der Walderhaltung sind hier die Vorgaben der Forstbehörde zu berücksichtigen.

Bei der Waldfläche sowie den südlich an das Plangebiet grenzenden Grünlandflächen handelt es sich gemäß Landschaftsplan um feuchtegeprägte Standorte. Eine vorhabenbedingte Veränderung der Standortbedingungen in diesen Bereichen ist nicht zu befürchten, da die vorliegende Entwässerung des Plangebietes bereits seit mehreren Jahrzehnten besteht und fortgeführt, nicht aber verstärkt werden soll.

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. Im südwestlichen Plangebiet sind bei baulichen Anlagen einzelfallbezogene Waldabstände zu berücksichtigen.

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 4,9 ha große Plangebiet umfasst ein seit den 1960er Jahren bestehendes Wochenendhausgebiet mit 63 Wochenendhäusern auf Einzelgrundstücken und gemeinschaftlich unterhaltenen privaten Erschließungswegen.

Größe des Geltungsbereiches:	48.835 m ²
63 Wochenendhausgrundstücke:	41.780 m ²
<i>mögliche Versiegelung auf den Grundstücken gemäß Rechtslage:</i>	8.356 m ²
gemeinschaftliche Erschließungsfläche:	7.055 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:	48.835 m ²
63/ max. mögl. 65 Wochenendhausgrundstücke:	41.780 m ²

<i>mögliche Versiegelung auf den Grundstücken:</i>	<i>12.350 m²</i>
<i>gemeinschaftliche Erschließungsfläche:</i>	<i>7.055 m²</i>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die bestehende Nutzung als Wochenendhausgebiet rechtlich fortgeschrieben. 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 zulässigen Flächenversiegelung auf den Grundstücken wird sich durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung leicht erhöhen. Die bisher zulässige Flächeninanspruchnahme wurde auf einigen Grundstücken überschritten.

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 20 % der Grundstücksfläche für Gebäude, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen zulässig. Diese Grenze wurde auf diversen Grundstücken überschritten. Bei 22 der 63 Grundstücke wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,1) durch die Hauptanlage (Gebäude mit Terrasse) überschritten. Bei Hinzunahme der hochbaulichen Nebenanlagen wird auf insgesamt 27 Grundstücken die zulässige Gesamtversiegelung (bis GRZ 0,2) überschritten. In 10 der genannten Fälle ist diese Überschreitung erheblich. Sie beträgt auf diesen Grundstücken zwischen 50 % und 150 % der zulässigen Gesamtversiegelung und überschreitet somit das ursprüngliche Planungsziel um das 2,5 fache. Werden alle weiteren Flächenbefestigungen, wie z.B. Zuwegungen, in die Betrachtung einbezogen, ergeben sich auf weiteren Grundstücken Überschreitungen, welche an dieser Stelle je-

doch 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 bislang geltenden Wert von 20 % (= GRZ 0,2) bedeutet dies eine Erhöhung des Versiegelungsumfanges um 50 %.

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 Bodenge-

füges 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 Bestandsplan des Anhangs dargestellt.

Bestehende Mehrversiegelungen werden bei dem genannten Rechenansatz bis zur Obergrenze des gemäß vorliegender Planung zukünftig zulässigen Versiegelungsumfanges mit kompensiert. Darüber hinaus gehende 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 Grenzen sowie im Zentrum des Plangebietes verlaufen Entwässerungsgräben, welche die Entwässerung des Plangebietes sowie der außen daran angrenzenden Flächen sicherstellen. Im inneren Bereich bilden Geländemulden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zusammen mit dem zentral verlaufenden Graben die Vorflut des Plangebietes. Das gesammelte Oberflächenwasser fließt im Süden über einen verrohrten Graben in die Fernau ab.

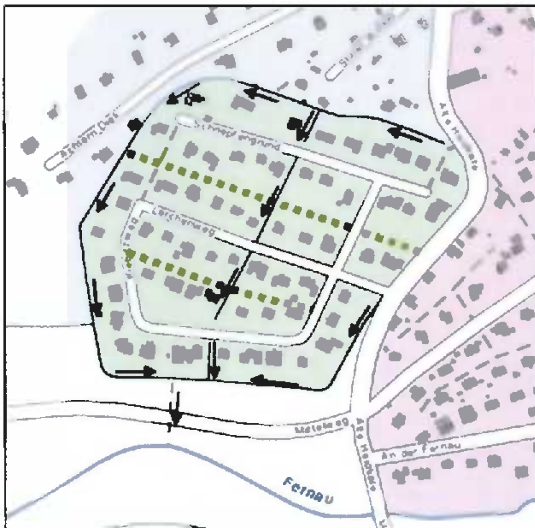


Abb. 13: bestehendes Entwässerungssystem aus Gräben und Mulden

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 funktionsstüchtig 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 Hochwas-

serrisikokarten 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.

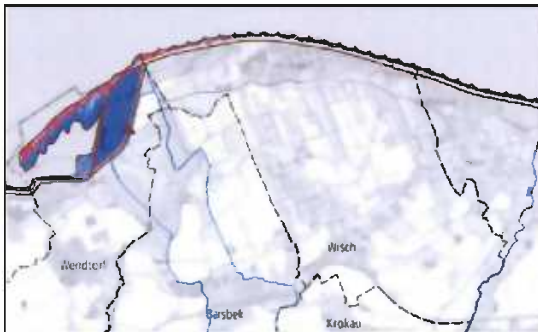


Abb. 14: HWGK HW 20/ 100

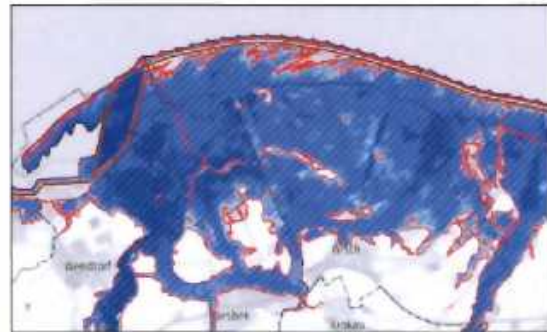
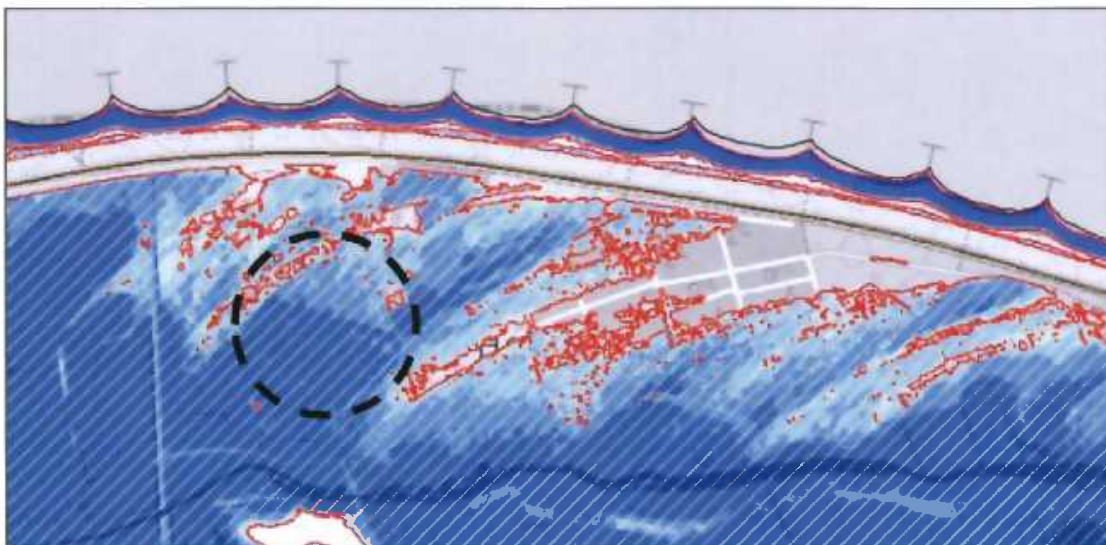


Abb. 15: HWGK HW 200



- 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. 16: 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes kommt es formal zu einer ca. 50 % igen Erhöhung 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 geringeren 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.

Die Grabenquerschnitte und die für die Vorhaltung von Geländemulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers gesicherten Flächen auf den Privatgrundstücken sind so dimensioniert, dass sie im Rahmen des zulässigen Versiegelungsumfanges, auch bei Starkregeneignissen das anfallende Regenwasser aufnehmen können. Die Graben- und Muldenflächen werden im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belegt, so dass für die Gemeinde zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Abflusssituation Zugriff auf diese Flächen besteht. Für den äußeren, im Verlauf der Geltungsbereichsgrenze gelegenen Graben wird ein 3 m breiter Streifen als Entsorgungsfläche definiert. Dieser umfasst den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teil des Grabens einschließlich der Uferböschung. Die Fläche für den zentral verlaufenden Graben wird auf 4 m Breite (2 m je Grundstück) festgelegt. Für die ergänzenden Mulden zwischen den rückwärtig aneinander stoßenden Grundstücken ist ein insgesamt 6 m breiter Streifen (3 m je Grundstück) vorgesehen, 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 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, offenen Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen auf den Grundstücken eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt. Maximal ein Drittel dieser Flächen kann, beispielsweise zur Herstellung barrierefreier Zugänge, versiegelt werden. Auch die gemeinschaftlichen Erschließungswege werden in diesem Sinne als wassergebundene Wegedecken erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Den von den gemeinschaftlichen Erschließungsflächen umfassten Grünstreifen an einer Seite oder beiderseits der Wegefläche wird in diesem Rahmen eine Entwässerungsfunktion zugewiesen, die zu erhalten ist.

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 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 die umliegenden Wochenendhausgebiete 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 durchgrünten 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, Kadmium, 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. Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand eines ausgedehnten Wochenendhausgebietes.

Die Wochenendhausgebiete im Umfeld des Plangebietes weisen eine unterschiedliche Struktur auf. Während die nördlich angrenzenden Bereiche einen lichten Baumbestand auf den Grundstücken haben, sind die Gärten des südöstlich angrenzenden Gebietes offen mit Einzelgehölzen. Weiter östlich liegen Wochenendhaussiedlungen mit ausgeprägtem Waldcharakter. Die Gebäudestruktur ist von einer lockeren Einzelhausbebauung geprägt. Vereinzelt kommen verdichtete Bereiche und auch Reihenhäuser vor. Ein optischer Bezug zwischen dem Plangebiet und der Ostsee besteht nicht. Zum einen liegen weitere Ferienhausgrundstücke zwischen dem Plangebiet und dem Strand. Zum anderen trennt der Landesschutzdeich den besiedelten Bereich vom Strandbereich ab, so dass der Blick auf den Strand und die Ostsee durch den Deich verstellt ist. Am südlichen Rand des Plangebietes besteht ein Sichtbezug in die Fernau-Niederung und die anschließenden Salzwiesen.



Abb. 17: Luftbildaufnahme

aus: DANord – aufgerufen März 2019

Das Plangebiet selbst umfasst ein bestehendes Wochenendhausgebiet mit Einzelhausbebauung auf relativ großen Gartengrundstücken. Das Gebiet zeigt einen offenen Charakter mit lockerem Gehölzbestand. Die privaten Erschließungswege sind einheitlich als wassergebundene Wege mit breiten, grasbewachsenen Randstreifen ausgelegt. Dieser großzügige Querschnitt der Erschließungsflächen unterstützt den offenen, grünen Charakter des Gebietes.

Der geltende Bebauungsplan hat Baumpflanzungen an den rückwertigen und Büsche an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen als lebende Hecken vorgesehen. Das Grundgerüst dieser Strukturen ist heute noch erkennbar. An verschiedenen Stellen wurden Grundstücksgrenzen aber auch freigestellt und durch Zäune oder Mauern markiert. Insbesondere im Bereich der Erschließungswege sind Veränderungen erkennbar. Die gebietstypische 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. Ca. ein Drittel der Grundstücke weist inzwischen eine Einfassung mit Mauern oder Steinwällen auf. Die vorhandenen Hecken sind stellenweise über 2 m hoch, statt der ursprünglichen Begrenzung auf 0,80 m.



Abb. 18: Wassergebundene Verkehrsflächen



Abb. 19: Gehölzbestand auf den Einzelgrundstücken

Die Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sollten gemäß geltendem Bebauungsplan offen bleiben oder wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Vorgabe ist nicht durchgängig eingehalten worden. Auf diversen Grundstücken bestehen gepflasterte Zufahrten bzw. Stellplätze und/ oder Wege.

Auch hinsichtlich der Gebäudestruktur sind im Gebiet über die Jahre Veränderungen eingetreten. Die zulässigen Gebäudegrößen, welche je nach Grundstücksgröße zwischen 50 und 70 m² schwanken, wurden inzwischen auf ca. einem Drittel der Grundstücke durch Anbauten, Umnutzungen von Garagen zu Wohnzwecken und Neubauten größerer Häuser überschritten. In den Fällen einer deutlichen Überschreitung sind bauliche Dimensionen und Verdichtungen entstanden, die dem gewollten, offenen und gut durchgrünten Charakter des Gebietes entgegen laufen.

Die randliche Einfassung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft im Süden ist durch den vorhandenen lockeren Gehölzbestand im Verlauf des Grenzgrabens gewährleistet. Gegenüber den angrenzenden Wochenendhaussiedlungen ist keine abschirmende Einfassung erforderlich.

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 so zu einem weiteren oder endgültigen Verlust 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 unabhängig von der Grund-

stückgröße vereinheitlicht und leicht erhöht. Zulässige Nebenanlagen und Flächenbefestigungen werden, ebenfalls 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, die bereits eingetretenen Fehlentwicklungen hinsichtlich der baulichen Dimensionen 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 durchgrüneten Gebietscharakter aufrecht zu erhalten, erfolgen im Bebauungsplan strukturgebende Festsetzungen. Zum einen werden lineare Baufelder ausgewiesen, innerhalb derer Grenzen sich neben den Wochenendhäusern alle Nebenanlagen konzentrieren müssen (lediglich Zuwegungen sind außerhalb zulässig). Dadurch werden, insbesondere in den rückwärtigen 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.

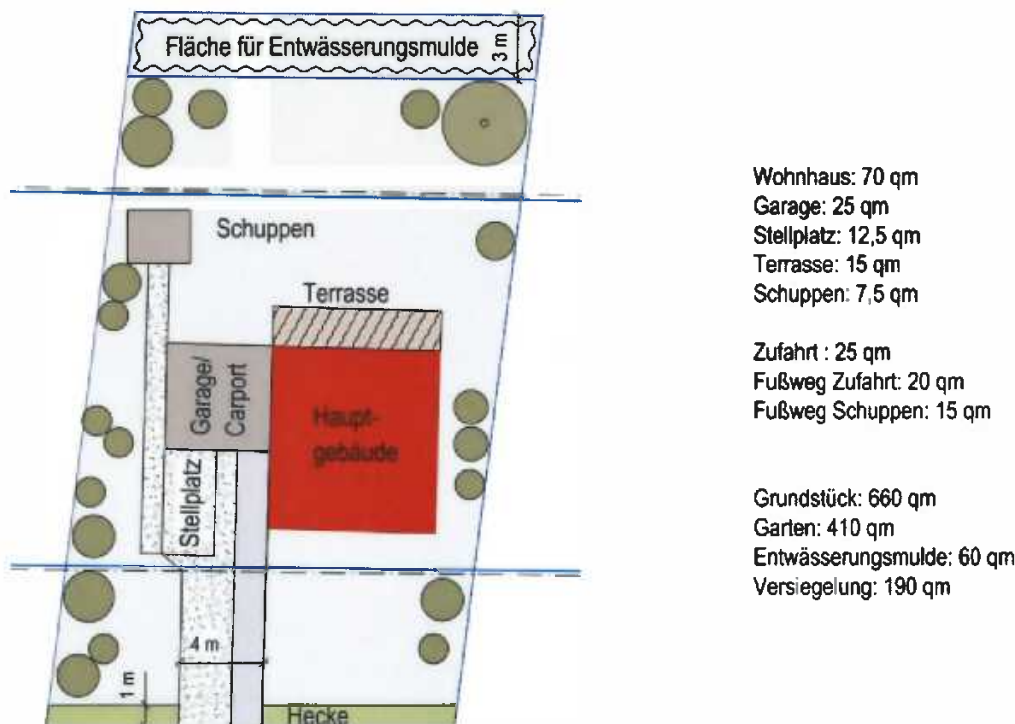


Abb. 20: Beispielhafte, zulässige Grundstücksnutzung

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 Natursteinwälle mit heckenartigem Bewuchs zulässig. Die Gehölzanzpflanzungen 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.

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)

- Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Baumes sind Wurzel- und Traubbereich des Baumes wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] sind zu berücksichtigen, um den Erhalt des Baumes sicherzustellen.

(Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Landschaft/ Klima)

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

Grundstücksflächen gesamt: 41.780 m²

Anzahl der Grundstücke: 65

bebaubare Flächen bei GR 70 m² (Wochenendhäuser): 4.550 m²

zzgl. 67,5 m² für definierte Nebenanlagen: + 4.390 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 bis GRZ 0,1: - 4.180 m²

abzgl. der zulässigen Nebenanlagen gem. geltendem B-Plan - 1.250 m²
(versiegelter Anteil = ca. 30 % - z.B. für Garage/ Carport)

Neuversiegelung 3.510 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,5
Ausgleichserfordernis: 1.755 m²

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Befestigung bisher unversiegelter Bodenflächen

52,5 m² für definierte Nebenanlagen: 3.410 m²

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

abzgl. der zulässigen Nebenanlagen gem. geltendem B-Plan - 2.930 m²
(wasserdurchlässig befestigter Anteil = ca. 70 %)

Wasserdurchlässige Befestigung 480 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,3
Ausgleichserfordernis: 145 m²

Ausgleichserfordernis:	1.900 m²
-------------------------------	----------------------------

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 3.510 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 480 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 des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Aktuell gibt es im Gebiet 63 Wochenendhäuser. Ein Flurstück ist unbebaut und ein Flurstück ist so groß, dass eine Teilung in zwei Grundstücke und damit der Bau eines zweiten Wochenendhauses möglich ist. Maßgeblich für den maximalen Eingriffsumfang sind somit 65 bebaubare Grundstücke. 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 1.900 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

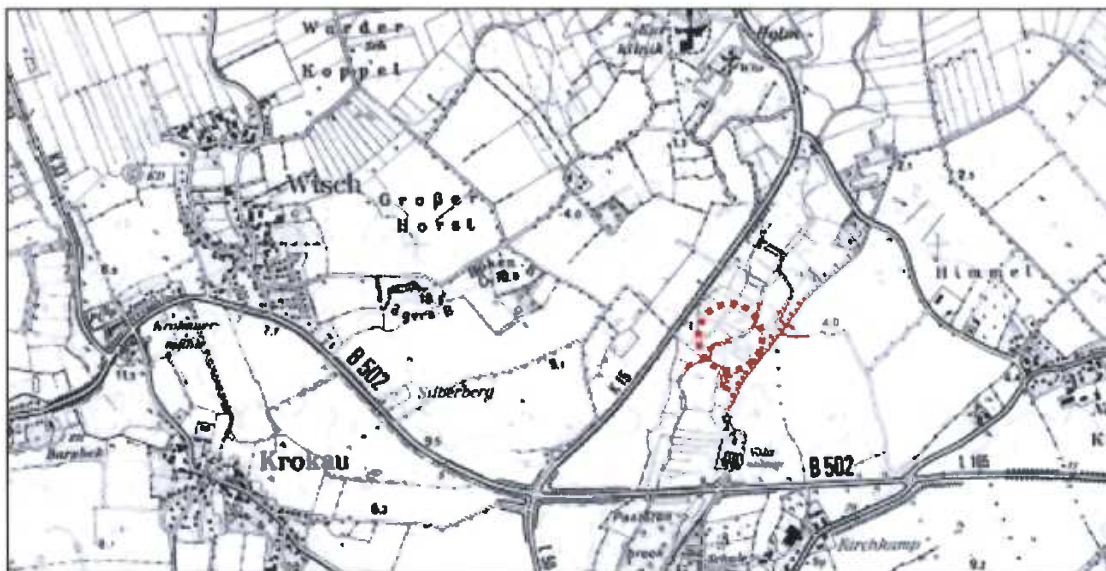


Abb. 21: Lage der externen Ausgleichsfläche

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 Ökokontofflächen und sind weitere geplant. Aktuell wird die gemeindeeigene 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

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

Hinweis:

Der verbleibende anrechenbare Ausgleich von 1.498 m² wird auf das Ausgleicherfordernis für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wisch angerechnet.

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 Gehölzanzpflanzungen 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.

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. 5 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. Zusätzliche Fachgutachten wurden für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erstellt.

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 1969 geltenden Bebauungsplanes, welcher aufgrund zahlreicher 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. Ein vorhandener landschaftsprägender und potenziell artenschutzrechtlich relevanter Baum wird in seinem Bestand gesichert. 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 (1968) - Bebauungsplan Nr. 5 ‚Flom‘

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. 5, Gemeinde Wisch – Bestandsplan M 1:1.000

Wisch, den 11. NOV. 2019



6-Sera
- Die Bürgermeisterin -