



GEMEINDE GROSS WITTENSEE

**AMT HÜTTENER BERGE
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„IM WIESENGRUND“

**für das Gebiet zwischen den Strassen Dorfstrasse, Kir-
chenweg, Mühlenstrasse und Wiesenweg**

Gemeinde Groß Wittensee, den 19.06.2017

Auftraggeber



Gemeinde Groß Wittensee Der Bürgermeister

Vertreten durch

Amt Hüttener Berge
Schulberg 6
24358 Ascheffel

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-kiel.de

www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

Dipl.-Ing. Peter Franck

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2. Regionalplan.....	8
2.2.3. Flächennutzungsplan.....	9
2.2.4. Landschaftsplan	10
2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne.....	11
2.3. Verfahrensschritte	11
3. Wohnbauliches Entwicklungspotenzial und Innenentwicklungspotenzial	12
4. Plangebiet	17
4.1. Lage.....	17
4.2. Geltungsbereich.....	17
4.3. Größe.....	18
4.4. Bestandssituation.....	18
4.5. Standortalternativen	18
5. Analysen und Gutachten	19
5.1. Denkmalschutz.....	19
5.2. Artenschutzbericht	19
5.3. Grünordnerischer Fachbeitrag.....	19
5.4. Immissionstechnische Gutachten.....	20
6. Planinhalt und Festsetzungen	21
6.1. Städtebauliches Konzept.....	21
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m.§ 84 LBO).....	25
6.3.1. Dachgestaltung und Farben der Dacheindeckung	25
6.3.2. Außenwandgestaltung	25
6.4. Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutzmaßnahmen.....	26
6.5. Festsetzungen zum Immissionsschutz	26
6.5.1. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm.....	26
6.5.2. Festsetzungen von Lärmpegelbereichen (Verkehrslärm)	26
6.6. Erschließung	28
6.6.1. Verkehrliche Erschließung	28
6.6.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser.....	29
6.6.3. Technische Infrastruktur	29

7.	Auswirkungen der Planung.....	30
8.	Kosten.....	30
9.	Flächenzusammenstellung.....	31
10.	Anhang.....	32
10.1.	Rechtsgrundlagen.....	32
10.2.	Quellenverzeichnis	32

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass

Aufgrund der ausgeprägten gemeinschaftlichen Strukturen, gestärkt durch die zahlreichen Vereine und Verbände sowie der sehr guten Infrastruktur und der günstigen Lage, hat sich aus der Gemeinde selbst heraus, aber auch durch Zuzug, ein hoher Bedarf an Bauflächen entwickelt.

Hervorgerufen durch die allgegenwärtigen demographischen Verschiebungen und die Abwanderung, insbesondere der jüngeren Bevölkerungsschichten aus dem ländlichen Raum in die städtischen Arbeitsmarktzentren, erfolgt nicht selten eine Aufgabe von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Davon betroffen sind oft auch die dörflichen Infrastrukturen. In nicht seltenen Fällen führt dies in ländlichen Gemeinden zu einem Verfall von ortsbildprägender Bausubstanz innerhalb der gewachsenen Ortskerne.

Aufgrund dieser allgemein zu konstatierenden Bedingungen begrüßt die Gemeinde Groß Wittensee das gesteigerte Interesse nach Bauland in ihrer Gemeinde. Doch gerade in den Dörfern, den Lebensadern der ländlichen Räume, wird das besondere Spannungsfeld zwischen dem Erhalt natürlicher Ressourcen wie Boden, Naturraum und Kulturlandschaft auf der einen Seite und einer Zukunftssicherung und Zukunftsgestaltung der Gemeinden über die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung auf der anderen Seite offensichtlich.

Um diese zukunftsweisende Entwicklung mit den naturräumlichen Gegebenheiten in Einklang zu bringen, strebt die Gemeinde die Erschließung und Entwicklung einer Fläche innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs und in unmittelbar zentraler Lage an. Diese bisher unzureichend genutzten Potenziale im Dorfkern sollen im Rahmen der angestrebten Entwicklung nun anderweitig genutzt werden. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche soll diese Innenentwicklung eine neue Chancen des Generationenverbundes und des gemeinschaftlichen Miteinanders ermöglichen und an traditionelle soziale Strukturen im Dorf anknüpfen. Desgleichen soll diese Entwicklung ihren Beitrag zur Stärkung des Ortskerns und seinen bisherigen infrastrukturellen Ausstattungen mit Schule, Kindergarten, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten beitragen und diese gegebenenfalls ergänzen. Daher soll diese Planung auch zum Anlass genommen werden, dem raumordnerischen Grundsatz der gleichwertigen Lebensverhältnisse in der gesamten Bundesrepublik Deutschland nachzukommen. Durch die angestrebte Innenentwicklung im Zusammenhang mit der Hofstellenüberplanung wird zudem nicht nur dem landesplanerischen Ziel Rechnung getragen sondern auch einer zukunftsfähigen aber dennoch nachhaltigen Raumentwicklung, die durch ein besonnenes Flächenmanagement den hohen ökologischen Kosten der Inanspruchnahme von Freiraum und somit einem unnötigen Landschaftsverbrauch entgegenwirken.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen möchte es die Gemeinde Groß Wittensee Bauwilligen aus ihrem Gemeindegebiet ermöglichen, ein Eigenheim zu errichten, um so in ihre Zukunft zu investieren. Da jedoch innerhalb

der Gemeinde freie Bauflächen nicht im ausreichenden Maß verfügbar sind, hat sie sich dazu entschlossen, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Da die vorgesehene Fläche derzeit nicht über die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Groß Wittensee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für attraktive Wohnbauflächen, einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen, geschaffen werden.

Ziel ist es ein planerisches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches den Ansprüchen modernen und zeitgemäßen Wohnens entspricht sowie die Sicherung und Stärkung der für das Gemeindeleben erforderlichen Infrastrukturen ermöglicht. Diese sollen sich darüber hinaus behutsam in die gewachsenen Dorfstrukturen eingliedern. Durch die Mobilisierung der Nutzungspotenziale im Innenbereich und deren baulicher Verdichtung soll zudem eine Entwicklung realisiert werden, die ökologischen, ökonomischen, ästhetischen und gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten gerecht wird.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Groß Wittensee wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 10.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP - Fassung 2010) Schleswig-Holstein stellt die Gemeinde Groß Wittensee innerhalb des Systems der Zentralen Orte als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion dar.

Allerdings befindet sich die Gemeinde noch innerhalb des 10 km-Umkreises zum Oberzentrum Eckernförde sowie in dessen Mittelbereich. Groß Wittensee selbst ist im Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum verortet.

Zusätzlich liegt die Gemeinde Groß Wittensee in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und einem Naturpark.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen (Ziffer 2.5.2 Absatz 1 LEP 2010).
- Hierbei sollen insbesondere die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden und gerade Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen im ausreichenden Umfang zur Verfügung gestellt werden. Zu dieser bedarfsgerechten Entwicklung soll auch der Wohnungsneubau beitragen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP 2010).
- Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010).
- In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen und bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Bei Gemeinden die einen hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen aufweisen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Absatz 4 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP 2010).
- Allerdings kann die Regionalplanung bestimmte Gemeinden für eine wohnbauliche Entwicklung hervorheben, die sich in Ergänzung zu den Zentralen Orten besonders für eine Wohn- und / oder Gewerbeentwicklung eignen und über den genannten Bedarf hinausgehen. Diese Entwicklung darf jedoch nicht zu Lasten der Zentralen Orte gehen und die Gemeinden müssen über eine gute Zuordnung zu den größeren Zentralen Orten oder den Siedlungsachsen verfügen (Ziffer 2.3 Absatz 1 LEP 2010 und Ziffer 2.5.2 Absatz 5 LEP 2010).
- Die in den Regionalplänen für eine wohnbauliche Entwicklung hervorgehobenen Gemeinden sind zudem vorrangig zu berücksichtigen (Ziffer 2.5.2 Absatz 5 LEP 2010).
- Zudem wird es den Regionalplänen ermöglicht, Gemeinden oder Ortsteilen von Flächengemeinden, die in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche liegen, eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zuzuweisen. Diese Orte bilden darüber hinaus einen ergänzenden Schwerpunkt für den Wohnungsbau in den ländlichen Räumen. Jedoch soll bei der Flächen- und Infrastrukturentwicklung in diesen Räumen eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Zentralen Ort angestrebt werden, damit diese Entwicklung nicht zu Lasten selbiger geht (Ziffer 2.3 Absatz 2 LEP 2010).

Hinsichtlich der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan folgendes fest:

- Alle Gemeinden ist es gestattet, unter Beachtung aller ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten, eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe zu treffen (Ziffer 2.6 Absatz 1 LEP 2010).
- Schwerpunkte dieser Entwicklung sind Zentrale Orte, Stadtrandkerne und Ortslagen auf Siedlungsachsen. Allerdings werden diese Schwerpunkte auch durch Gemeinden erweitert, die in den Regionalplänen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion ausgewiesen werden.

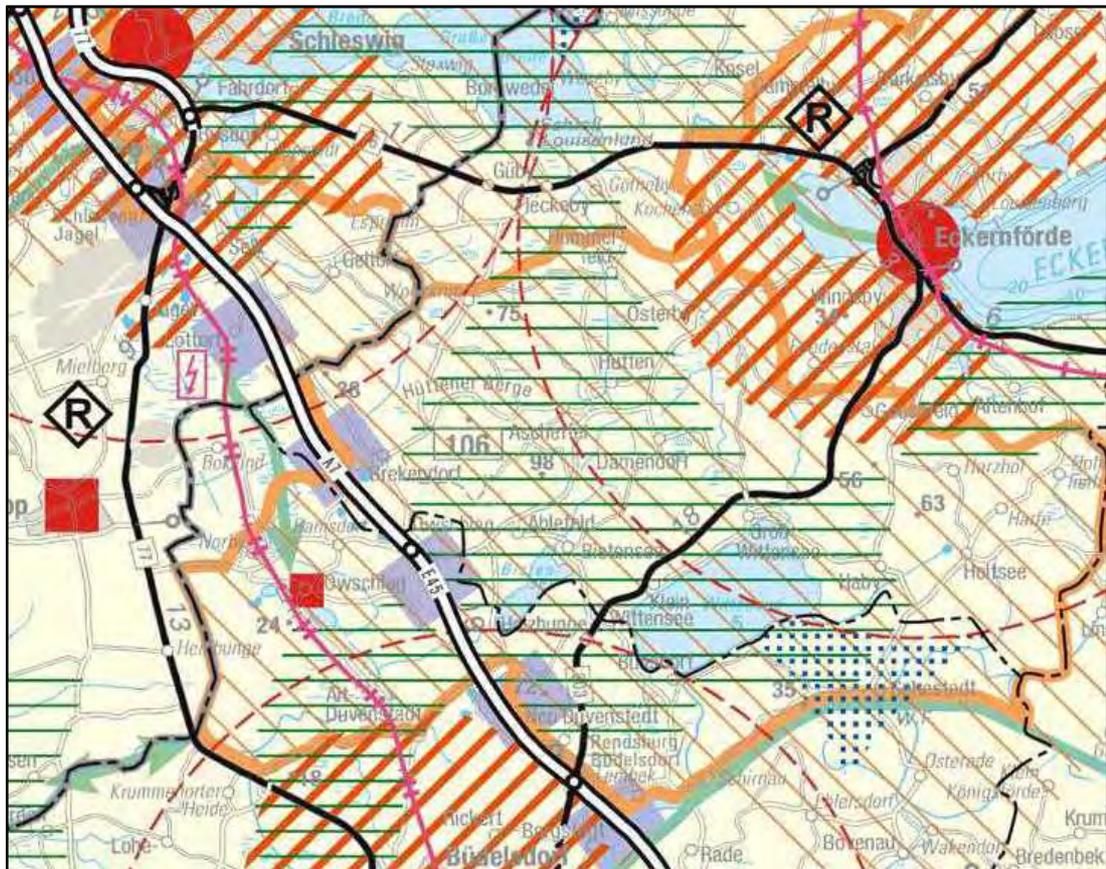


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

2.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) bekräftigt die Aussagen des LEP 2010 und stellt Sie noch detaillierter dar.

Die Gemeinde ist mit einer Bundesstraße (B 203) an die überregionalen Straßenverbindungen angeschlossen und liegt zudem im ländlichen Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Groß Wittensee ist entsprechend dem Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum gelegen. Dies bedeutet:

- Spezifische Entwicklungspotenziale sollen mobilisiert und weiterentwickelt werden.
- Die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen sollen verbessert werden.

- Es sollen Erwerbsalternativen für die vom Strukturwandel betroffene Landwirtschaft und für die mit ihr zusammenhängenden Wirtschaftszweige geschaffen werden.
- Es sollen Ländlichen Dienstleistungszentren (LDZ) und kleinerer High-Tech-Unternehmen angesiedelt werden.

Jedoch ist die Gemeinde im Regionalplan mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum dargestellt. Dies bedeutet:

- Unter Wahrung der Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte soll sich die Gemeinde stärker entwickeln können als andere nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden.
- Dadurch werden die durch den Landesentwicklungsplan festgelegten Schwerpunkte für Wohn- und Gewerbeentwicklung ergänzt, um so eine bedarfsgerechte Versorgung zu gewährleisten.
- Die Gemeinde ist nicht zwingend an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (max. 10 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2009 bis 2025) des LEP gebunden.

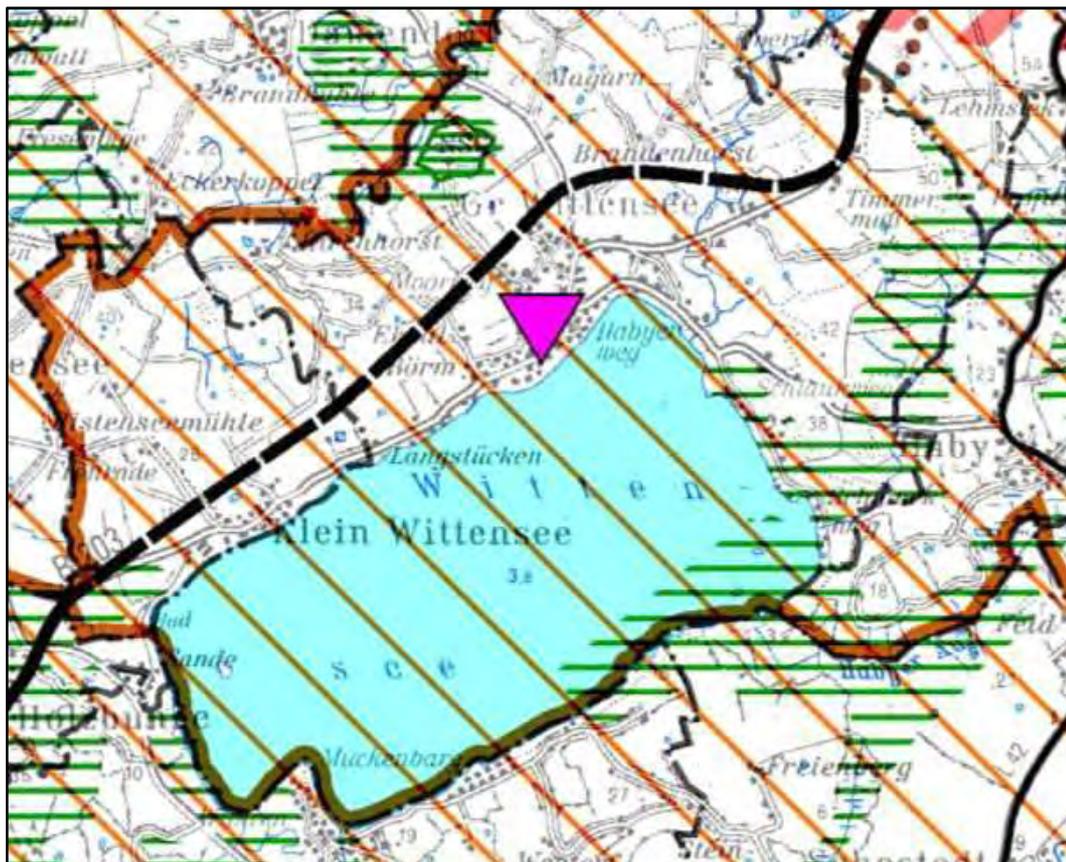


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan III

2.2.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes zum Teil als Gewerbe- und Dorfgebiet und zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet.

Da sich die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht (vollständig) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lassen und somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (5. Änderung)

2.2.4. Landschaftsplan

Der für das Gemeindegebiet Groß Wittensee gültige Landschaftsplan kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans in unterschiedlicher Weise.

So ist beispielsweise der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 14 im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Ein Teilbereich im östlichen Plangebiet - entlang der Straße im Wiesenweg - ist als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsräumen gekennzeichnet. Ein kleinerer Bereich im Südosten ist als Acker/ Grünland/ Landwirtschaftliche Sonderkulturen gekennzeichnet.

Der überwiegende und zentrale Bereich des Plangebietes ist als Eignungsraum zum Erhalt, Pflege und Entwicklung von Dauergrünland dargestellt.

Des Weiteren enthält er einige Knicks, die das Plangebiet zur bestehenden Bebauung nach Westen und im nordöstlichen Bereich hin begrenzen. Zudem verlaufen zwei weitere Knicks mit Überhängern in Nordsüdrichtung durch das Plangebiet und teilen dieses in drei Bereiche. Ein in ostwestlicher Richtung verlaufender kleinerer Knick verbindet die beiden anderen Knicks miteinander. Ein weiterer Knick bildet die Abgrenzung im Osten des Plangebietes hin zur Straße Wiesenweg.

Zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 14, jedoch in dessen unmittelbarer Nähe ist eine Kulturdenkmal verortet. Dabei handelt es sich um das Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Mühlenstraße 18, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet.

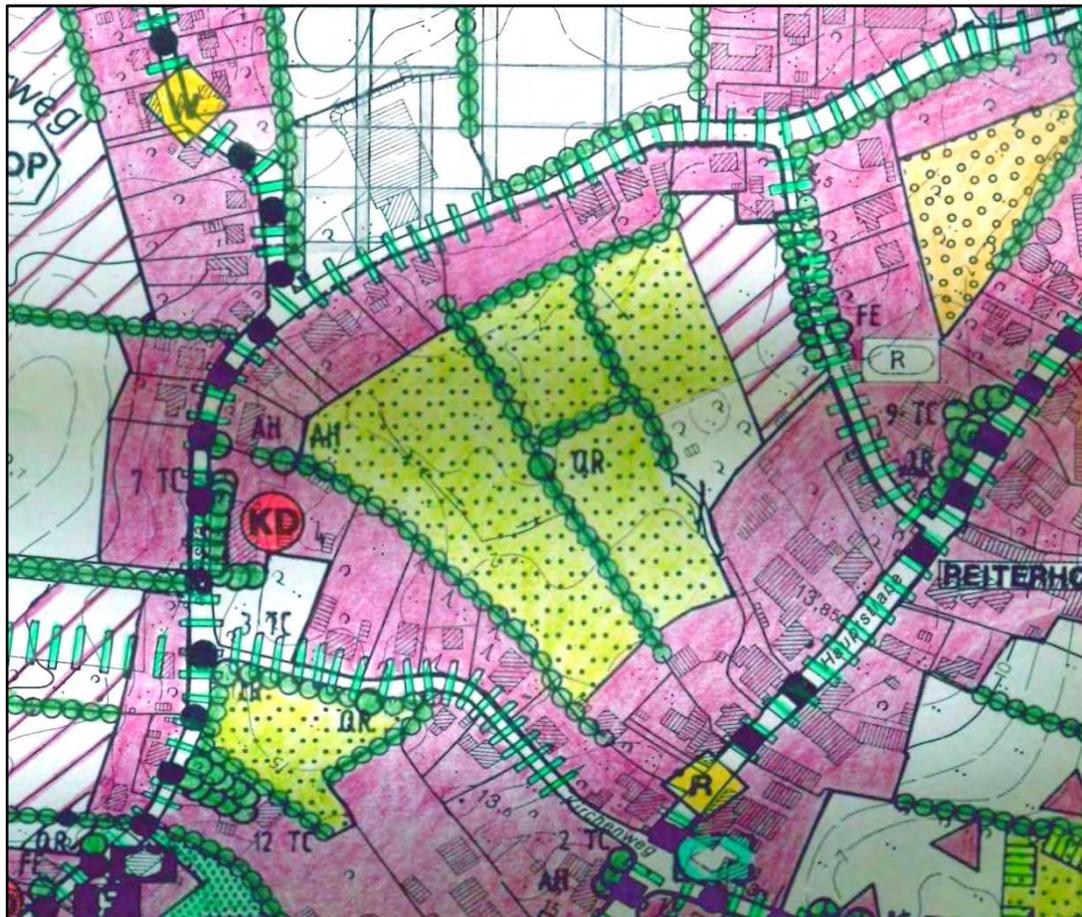


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind einige Bebauungspläne rechtskräftig. Dazu zählt der nördlich des Geltungsbereiches gelegene B-Plan Nr. 1 mit der Festsetzung Mischgebiet sowie der südlich gelegen B-Plan Nr. 11, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2.3. Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 14 lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 zu ändern.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Wittensee	21.03.2016
Billigung des aktuellen Vor- Entwurfes	20.06.2016

Beschluss zu frühzeitigen Beteiligung	20.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.07.2016 - 09.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	21.07.2016 - 09.09.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	02.02.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2017 – 24.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.02.2017 – 31.03.2017
Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

3. WOHNBAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Aufgrund der durch die Landesplanung zugewiesenen Rolle hinsichtlich seiner ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion gilt für die Gemeinde Groß Wittensee, obwohl im ländlichen Raum gelegen, nicht zwingend der im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein festgelegte wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 10 % des Wohnungsbestandes mit Stichtag vom 31.12.2009.

Der zum Stichtag ermittelte Wohnungsbestand für die Gemeinde Groß Wittensee beläuft sich auf 512 Wohneinheiten beziehungsweise nach Angaben des Amtes Hüttener Berge auf 519 Wohneinheiten. Das Amt Hüttener Berge setzt den Entwicklungsrahmen für die Gemeinde zudem mit einem Satz von 12 % an. Demzufolge besteht innerhalb der Gemeinde ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 51/ 52 (10 % Entwicklungsrahmen) bzw. 62/ 63 (12 % Entwicklungsrahmen) Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

Da entsprechend dem LEP die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, die Fläche trotz ihrer integrierten Lage aber auch die Kennzeichen eines Außenbereichs im Innenbereich nach § 35 BauGB aufweist, wurden im Zuge einer Potenzialanalyse die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht. Die hierbei ermittelten Flächen sind für das Entwicklungspotenzial ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Flächen des Gemeindegebietes wurden dabei in verschiedene Kategorien eingeteilt:

- Kategorie A: Potenzialfläche mit Baurecht.
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen.
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung.

Für die Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Groß Wittensee ergibt sich folgende Gesamtübersicht:

Potenzialkategorie	Anzahl WE
A, Keine Hemmnisse	1
B, Hemmnisse	22
C, Planungsoption	39
Gesamt	62

Nr.	Potenzialkategorie	Anzahl WE	qm (ca.)	Anmerkungen
1	A, keine Hemmnisse	1	687	Grundstück ist verkauft.
2	C, Planungsoption	2	1.536	Ohne erkennbare Nutzung
3	B, Hemmnisse	1	766	Nutzgarten
4	B, Hemmnisse	1	426	B-Plan Nr. 1, Privatgarten
5	B, Hemmnisse	1	843	Privatgarten
6	C, Planungsoption	34	40.000	Außenbereich im Innenbereich, entspricht B-Plan Nr. 14
7	B, Hemmnisse	1	963	Privatgarten
8	B, Hemmnisse	1	858	Privat- und Nutzgarten
9	B, Hemmnisse	4	3.480	Wiese, Weide, Privatgarten, befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung, Immissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb
10	B, Hemmnisse	1	682	Privatgarten
11	B, Hemmnisse	1	766	Nutzgarten
12	B, Hemmnisse	1	1.256	Wiese, Weide
13	B, Hemmnisse	3	2.852	B-Plan Nr. 11, Flächen befinden sich im Privateigentum. Eine Bebauung ist nicht geplant
14	B, Hemmnisse	1	646	ohne erkennbare Nutzung
15	B, Hemmnisse	1	439	Privatgarten
16	B, Hemmnisse	1	810	B-Plan Nr. 11, Fläche befindet sich im Privateigentum. Eine Bebauung ist nicht geplant
17	C, Planungsoption	2	1.320	Privat- und Nutzgarten, Lagerfläche
18	B, Hemmnisse	1	645	Privatgarten
19	B, Hemmnisse	1	865	Privatgarten
20	B, Hemmnisse	1	632	Privatgarten
21a	B, Hemmnisse	1	1.536	21a ist Teil des B-Planes Nr. 5, gesamte Nutzung :Stellplatz, Schuppen, Sonstige Flächennutzung
21b	C, Planungsoption	1		

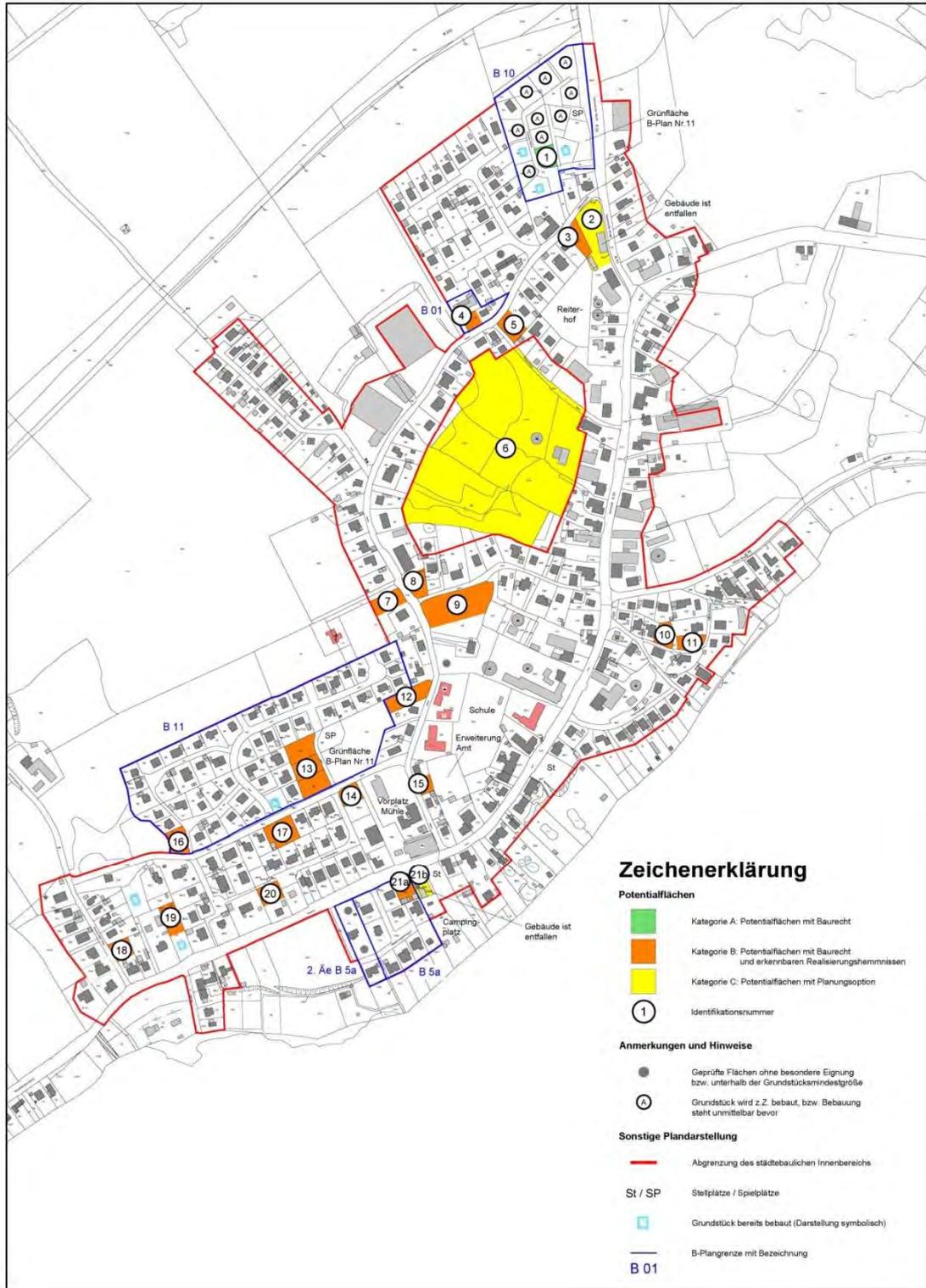


Abbildung 5: Übersicht Innenentwicklungspotenziale Groß Wittensee

Hieraus ergibt sich folgende Aufstellung zur Berechnung des bereinigten wohnbaulichen Entwicklungspotenziales:

<p>Der Wohnungsbestand in Groß Wittensee bezogen auf den Stichtag 31.12.2009 beläuft sich auf 512/ 519 Wohneinheiten.</p>	<p>In ländlichen Räumen können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohneinheiten im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Demnach ergibt sich ein Entwicklungspotenzial für den Bau von 51 bzw. 52 Wohnungen in Groß Wittensee.</p> <p>Unter Annahme eines Entwicklungsrahmens von 12% ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von 61 bzw. 62 Wohnungen für Groß Wittensee.</p>
<p>Vom Stichtag an sind bisher 28 Wohneinheiten in der Gemeinde entstanden.</p>	<p>Es sind 28 Wohneinheiten sind von dem Entwicklungspotenzial abzuziehen.</p>
<p>In die Kategorie A wurde 1 potenzielle Wohneinheit eingeordnet.</p> <p><i>Hinweis: Dieses Grundstück innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan B10 ist bisher noch unbebaut, aber bereits verkauft.</i></p>	<p>Es ist 1 Wohneinheit von dem Entwicklungspotenzial abzuziehen.</p>
<p>In die Kategorie B wurden 22 potenzielle Wohneinheiten eingeordnet. Davon stehen 22 aufgrund von Hemmnissen nicht zur Verfügung.</p>	<p>Es werden keine Wohneinheiten angerechnet.</p>
<p>In die Kategorie C wurden 39 potenzielle Wohneinheiten eingeordnet. Davon stehen 39 aufgrund von Hemmnissen nicht zur Verfügung, bzw. entsprechen den Planungen des B 14.</p>	<p>Es werden keine Wohneinheiten angerechnet.</p>

Folglich besteht für die Gemeinde Groß Wittensee, unter Annahme eines Entwicklungsrahmens von 10 % bzw. 12 % ein bereinigtes wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 22/ 23 bzw. 32/ 33 Wohneinheiten.

Zwar überschreiten die angedachten Planungen mit ca. 42 Wohneinheiten den nach den landesplanerischen Vorgaben ermittelten und bereinigten Entwicklungsrahmen, jedoch ist die Gemeinde aufgrund seiner planerischen Sonderstellung mit seiner ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion nicht zwingend an diese Vorgabe gebunden. Die aktuellen Planungen würden einem bereinigten Entwicklungsrahmen von 14 % entsprechen, der damit auch noch unter dem landesplanerischen Entwicklungsrahmen für die übergeordnete Kategorie der Ordnungsräume angegeben wird. Zudem wurde bei der Potenzialanalyse deutlich, dass der überwiegende Teil der Flächen, für die eine Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung besteht (Kategorie C) und deren Potenzial nicht durch Restriktionen obsolet

wird (Kategorie B) fast ausschließlich (34 von 39 Flächen) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 liegen.

Zum einen ist die Nachfrage der angestrebten Planung nicht nur überwiegend endogen bedingt und lässt daher bestehende Bedarfe offensichtlich werden, sondern verfolgt zum anderen die Intention Wohneinheiten für kleinere und ältere Haushalte zur Verfügung zu stellen und Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich in dem Plangebiet zu verwirklichen. Durch diese Kombination wird nicht nur der landesplanerisch vorgesehenen Daseinsvorsorge, insbesondere die Schaffung einer gleichwertigen medizinischen Versorgung der ländlichen Räume, Rechnung getragen, sondern auch den prognostizierten demographischen Veränderungen. Denn die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein prognostiziert für den Kreis Rendsburg-Eckernförde einen Anstieg um 6,7 % für die Gruppe der Über-65-jährigen. Ihr Anteil würde 2030 29,4 % betragen. So ermöglichen es die Planungen des B-Plan Nr.14 gerade diesen Bevölkerungsgruppen einen Verbleib über den gesamten Lebenszyklus hinweg in ihrem vertrauten Umfeld und verhindern einen großräumigen Umzug (beispielsweise in die nächstgelegenen Mittelzentren) im hohen Alter und damit verbunden eine Entwurzelung und die Aufgabe über teils Jahrzehnte aufgebauter sozialer Strukturen sowie der sozialen Teilhabe am Gemeindeleben.

Daher hilft die Planung dabei, die Landesplanerische Stellung Groß Wittensees als Ort mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion gerecht zu werden und weiter zu stärken. Parallel dazu findet diese Entwicklung in einem vertretbaren und maßvollen Volumen statt, die weder unter ökonomischen, ökologischen, städtebaulichen noch infrastrukturellen Gesichtspunkten zu Lasten benachbarter zentraler Orte (insbesondere des Mittelzentrum Eckernförde) geht.

4. PLANGEBIET

4.1. Lage

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt etwa 35 km nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel, 10 km südwestlich der Stadt Eckernförde und ca. 15 km nordöstlich der Stadt Rendsburg. Direkt an den Wittensee gelegen ist die Gemeinde über die Bundesstraße B 203 an die Bundesautobahn A7 und damit an den Fernverkehr angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Gemeinde etwa 500 m entfernt vom Gemeindekern. Die Straßen Dorfstraße, Kirchenweg, Mühlenstraße und Wiesenweg mit ihren bestehenden Bebauungen umschließen das Plangebiet.

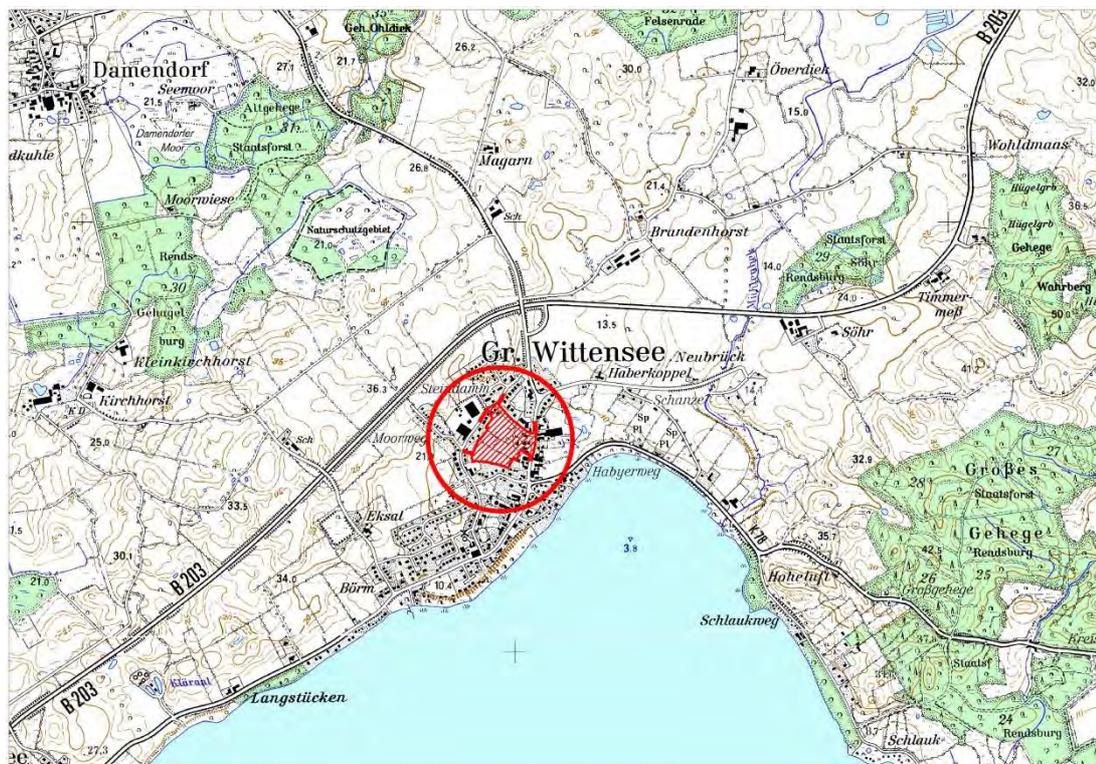


Abbildung 6: Lage des Bebauungsplanes

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich größtenteils durch die Abgrenzung an die bereits bestehenden Bebauungen. Einzig am Wiesenweg schließt der Geltungsbereich direkt mit einer Straße ab.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Groß Wittensee, Gemarkung Groß Wittensee, Flur 11.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 109, 112/3, 113/4, 110/5, 115/2, 116/2, 19/1.

Die Flurstücke 8/11 und 114/2 sind nur zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 14 gelegen.

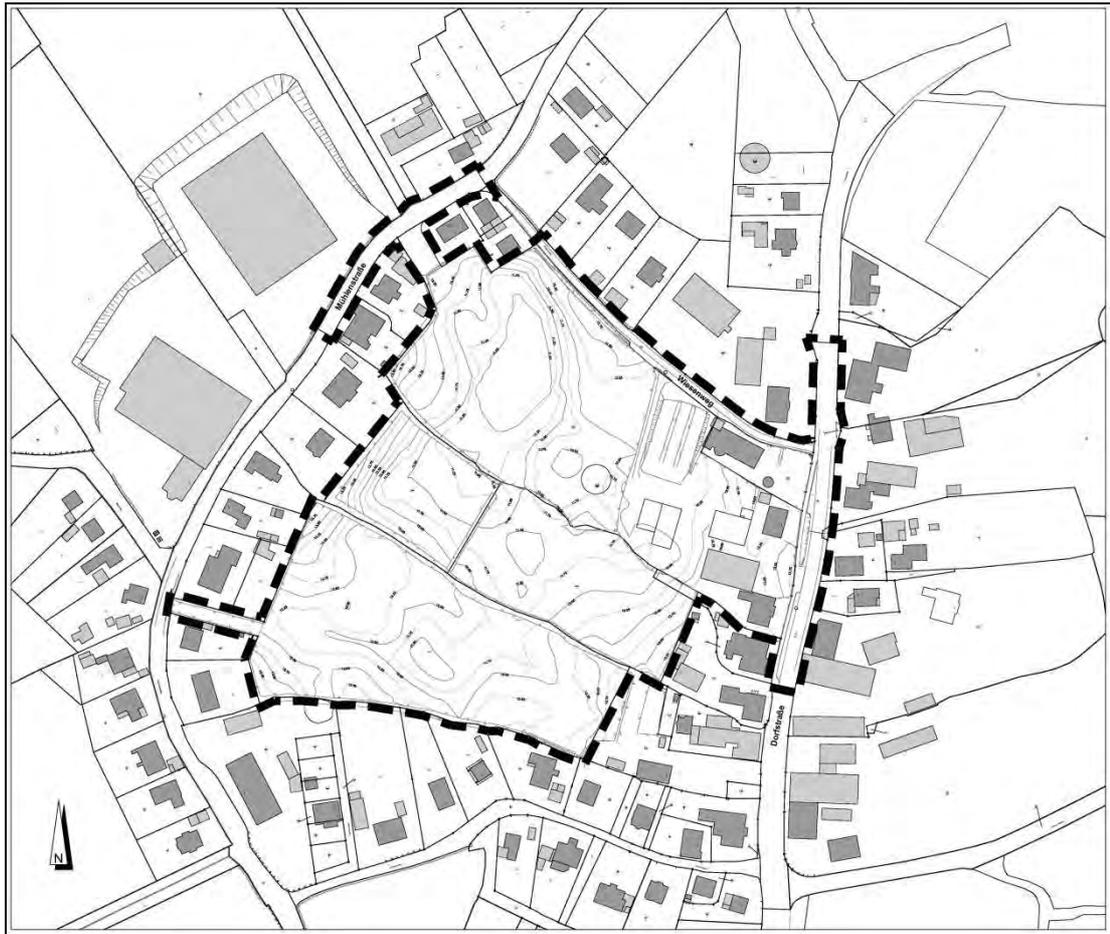


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4.3. Größe

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,1 ha auf.

4.4. Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist geprägt von Grünflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Mehrere Knicks mit Überhängern sind innerhalb des Geltungsbereiches verortet.

Umgeben wird der Geltungsbereich größtenteils von Wohngebäuden. Westlich des Plangebietes ist die Wittenseer Quelle Mineralbrunnen GmbH verortet. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, welcher Mineralwasser fördert und abfüllt. Im Osten des Geltungsbereiches besteht derzeit noch eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche aber in absehbarer Zeit den Betrieb einstellen wird, und in die Planung mit einbezogen werden soll.

4.5. Standortalternativen

Hinsichtlich der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Groß Wittensee und der Tatsache, dass die Grundstücke des letzten Baugebietes (Goschkoppel) bereits vollständig verkauft sind, finden sich für ein Vorhaben der aktuellen Größe keine weiteren Flächenreserven, sodass keine wirkliche Standortalternative besteht.

5. ANALYSEN UND GUTACHTEN

5.1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist kein Denkmal verortet, jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet ein Denkmal, welches durch die Planungen betroffen sein könnte.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Mühlenstraße 18 handelt es sich um ein nach § 5 Abs. 1 DSchG SH eingetragenes Kulturdenkmal. An dieser Stelle sei auf den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz und einen möglichen Genehmigungstatbestand nach § 12 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG hingewiesen. Demnach bedarf die Umgebungsveränderung eines unbeweglichen Denkmals die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, sofern diese Veränderungen den Eindruck des Kulturdenkmals und dessen Wirkung in seiner Umgebung wesentlich beeinträchtigen. Die Überplanung darf keine Störung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmal und seines städtebaulichen Zusammenhangs zur Folge haben.

Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG der Grundstücks-/ Gewässereigentümer und der Leiter der Arbeiten. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Sofern keine erheblichen Nachteile oder Aufwendungen von Kosten entstehen, sind das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung erlischt diese Verpflichtung.

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

5.2. Artenschutzbericht

Zum Thema Artenschutz wurden biologische Erhebungen der Tierwelt in den Monaten Mai bis September 2016 für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse mit gegebenenfalls herausgearbeiteten Konsequenzen für die Satzung sind in einem Artenschutzbericht dargelegt worden.

5.3. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes liegt im Dorfbereich von Groß Wittensee und gilt auch wegen ihrer Größe von 5 Hektar als Außenbereich. Im gültigen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde Groß Wittensee sind die Flächen als Landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Die betroffenen Flächen sind derzeit überwiegend unbebaut und werden vorwiegend als Grünlandfläche (Rinder und Pferdeweide) genutzt.

Auf dem Gelände befindet sich noch ein landwirtschaftliches Stallgebäude mit Nebengebäuden, Hofflächen, sowie ein Fahrsilo und ein Güllebehälter der landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die Weidegrünländer werden intensiv genutzt, sind artenarm und weisen keine feuchten Stellen auf. Die Grünlandflächen werden drainiert und ein Verbandsgewässer quert diese Flächen von Nordost nach Nordwest.

Von zwei Seiten (Norden, Süden) wird das Bearbeitungsgebiet von nach LNatSchG geschützten Knicks eingerahmt. Auch die Gliederung der Grünlandflächen erfolgt gegenwärtig durch insgesamt 5 strukturreiche gesetzlich geschützte Knicks (Knick Nr. 1-5), die in Teilen größere Überhälter aufweisen. Im Bearbeitungsgebiet befindet sich auch eine Baumreihe an der Dorfstraße. Insgesamt wurden 31 Einzelbäume erfasst und in einer Baumliste dokumentiert.

Im Südosten befindet sich ein Wohnhaus und angrenzende Gartenfläche, die durch eine Buchenhecke eingefasst wurden.

Neben den Knicks wurden keine gesetzlich geschützten Biotop im Bearbeitungsgebiet festgestellt.

5.4. Immissionstechnische Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist. Dies betrifft zum einen die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mühlenstraße befindlichen Gewerbebetrieb „Wittenseer Quelle Mineralbrunnen GmbH“, aber auch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen. Um die Verträglichkeit dieser gewerblichen Nutzung und der Verkehrsströme mit dem zukünftig in „zweiter Reihe“ befindlichen Wohngebiet des Bebauungsplanes zweifelsfrei gewährleisten zu können, wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen wird in der DIN 18005, Teil 1 auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen gewesen.

Wesentliche Auswirkungen in Form von Festsetzungen sind nach Überarbeitung des Gutachtens unter Punkt 6.5.2 erläutert und in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Städtebauliches Konzept

Für die Fläche wurde im Vorfeld bereits ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt. Dieser sieht eine Erschließung über die Dorfstraße vor. Damit wird die bestehende Erschließung der jetzigen Hofstelle weiterhin beibehalten. Das separat stehende, bisher vor allem als Materiallager und landwirtschaftliche Werkzeughalle genutzte Gebäude wird zurückgebaut. Dort wird die Erschließung in das Gebiet hineingelegt. Das Stallgebäude von 1933, welches direkt an das Wohngebäude in der Dorfstraße 28 anschließt, bleibt als Eingangsemble erhalten und markiert als räumlich dominanter Gebäudekomplex auch zukünftig die Eingangssituation von der Dorfstraße. Im Rahmen eines möglichen Umbaus dieses raumprägenden Gebäudes, sollen hier unterschiedliche Nutzungen, die nicht unbedingt dem Wohnen zu dienen haben, konzeptionell verfolgt werden. Zurückgesetzt hinter dem Wohngebäude der Dorfstraße 26 soll ein neues dreigeschossiges Gebäude entstehen, welches Raum bietet für eine Art von Dienstleistungskomplex, das idealerweise für die medizinische Versorgung und andere Nutzungen, die sich um die Gesundheitsfürsorge gruppieren, vorgesehen ist.

Sowohl im bestehenden Stallgebäude als auch in der möglichen dreigeschossigen Gebäudekubatur sind zudem auch sonstige Gewerbebetriebe neben der bestehenden vorgelagerten Wohnnutzung möglich, weshalb für die entlang der Haupteerschließung gelegenen Baufelder ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

Westlich dieser gemischten Baustrukturen teilt sich die Erschließung ringförmig auf und erschließt, mit einer 22 m Wendeanlage versehen, eine Pflegeeinrichtung mit 45 Plätzen, an die sich südlich eine Seniorenwohnanlage mit ca. 13 Wohneinheiten reiht. Die Pflegeeinrichtung umfasst dabei die Bereiche der Schwerpflege, körperliche Beeinträchtigung und Demenz, an die zusätzlich eine Tagespflege für 12 Tagesgäste angegliedert ist.

Während das Pflegeheim als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke auch im Wohngebiet zulässig ist, ihre Plätze aber nicht als Wohneinheiten angerechnet werden, ist die Seniorenwohnanlage aufgrund seiner Merkmale wie Häuslichkeit und Dauernutzung als Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne zu verstehen. Die unterschiedlichen Bausteine des Plangebietes (Dienstleistungskomplex, Pflegeeinrichtung, Seniorenwohnanlage und „normale“ Wohnformen) lassen nicht nur Synergien untereinander entstehen und die einzelnen Bausteine von dem jeweils anderen profitieren, sondern ermöglichen allen Altersklassen ein Verbleib über den gesamten Lebenszyklus in ihrem vertrauten Umfeld.

Diese Bebauungsstruktur geht nach Westen in einen öffentlichen Grünbereich über, der neben den notwendigen Regenrückhalteanlagen auch einen kleinen öffentlichen Spielplatz südlich der Wasserfläche aufnehmen könnte. Die Umsetzung einer Spielmöglichkeit im öffentlichen Raum sieht die Gemeinde allerdings kritisch, da schon die im Siedlungsgebiet vorhandenen Spielplätze drastisch untergenutzt sind. Sie behält sich deshalb vor entlang des öffentlichen Weges gegebenenfalls Fitnessgeräte für Senioren zu platzieren.

Der nördlich anschließende Wiesenweg wird so verbreitert, dass die jetzt als unbefriedigend anzusehende Erschließungsfunktion verbessert wird. Somit können die an ihm gelegenen zwei Einfamilienhäuser direkt durch den Wiesenweg erschlossen werden, wie dies schon für die Gebäude Wiesenweg 1 und 1a der Fall ist. Im Mündungsbereich des Wiesenweges in die Dorfstraße soll unter Inanspruchnahme eines Grundstücksanteils (Dorfstraße 24) für den Wiesenweg eine Aufweitung der Verkehrsfläche erfolgen, um die jetzige unbefriedigende und nur unzureichend einsehbare Kreuzungssituation zu verbessern. Die Gebäudestruktur dieses Grundstücks soll entlang des Wiesenweges erweiterbar festgesetzt werden, damit auch der ruhende Verkehr auf dem Grundstück verbessert angeordnet werden kann.

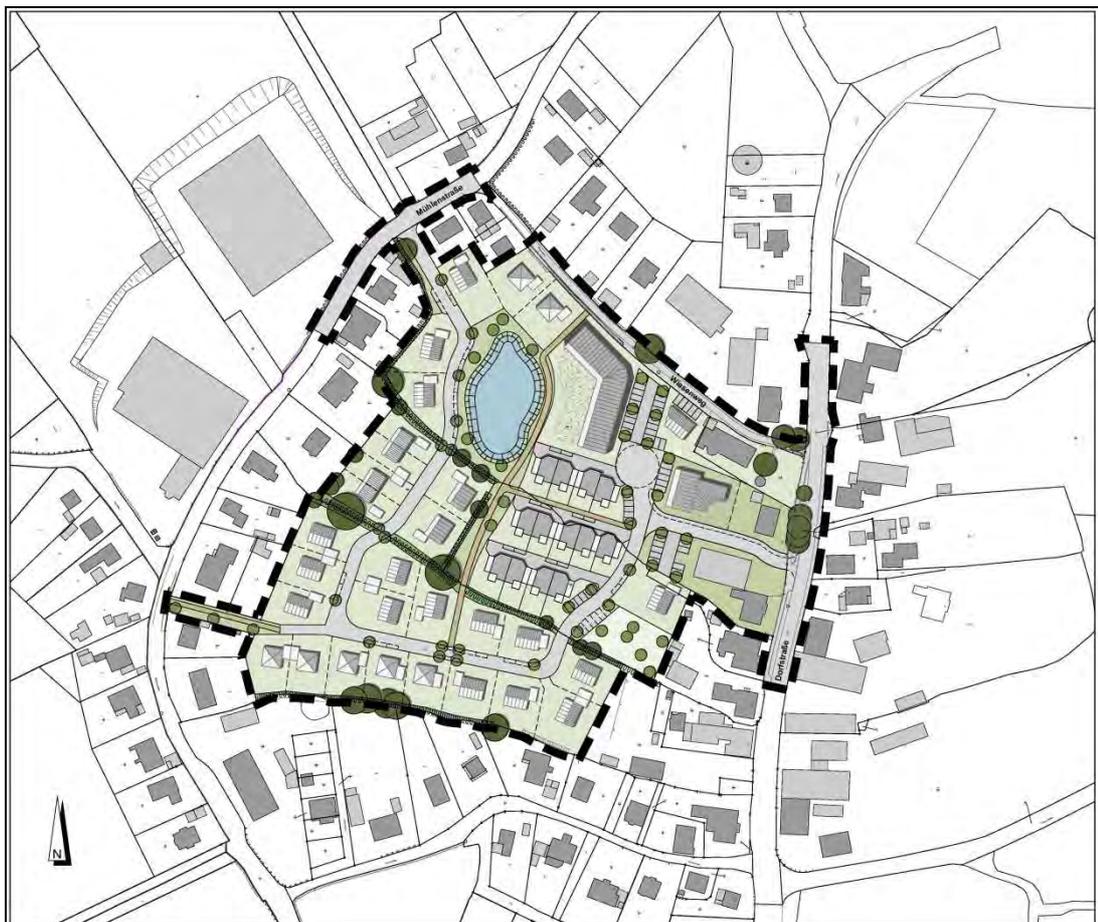


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf

Nach Süden verläuft eine Art Ringerschließung, die Raum bietet für den Bau von Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Ausprägungen. Es ist sowohl Raum für die konventionelle Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern, für Doppelhäuser und im südlich abschließenden Bereich auch für die oftmals als Stadthäuser bezeichneten Gebäude, die sich meist durch quadratische Grundformen auszeichnen, vor allem aber eine Bebauung in zweigeschossiger Bauweise ermöglichen. Der Gemeinde ist gestalterisch daran gelegen, diese oftmals höher wirkenden Gebäude in einem bestimmten Bereich zuzulassen. Im Rechtsplanentwurf werden deshalb dazu entsprechende Festset-

zungen getroffen, um den Nachbarschutz auch hier weitestgehend gewährleisten zu können.

Die Ringerschließung erhält im Süden eine Fuß und Radwegverbindung zur Mühlenstraße und mündet auch für die KFZ- Erschließung im Nordwesten nochmals in die Mühlenstraße. Damit gibt es für das neue Baugebiet zwei Anschlussverbindungen an das bestehende Straßennetz.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baufelder 1 und 14 mit dem geplanten Dienstleistungs- und Gewerbebereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die hier zusätzlich zu erwartenden Nutzungen, die nicht zwangsläufig nur dem neu entstehenden Wohnen dienen sollen, sind mit dem im Bestand befindlichen Wohnen, das im Flächennutzungsplan bisher als MD- Fläche dargestellt war, verbunden. Diese beiden gut 4.000 m² großen Grundstücke bilden die Eingangssituation in das Baugebiet. Die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, da sie dem angestrebten Entwicklungsziel dieser Nutzungsmischung (6.1 Städtebauliches Konzept) entgegenstünden. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, die hier allerdings nicht erwartet werden, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche und vor allem gesundheitliche Zwecke, um die städtebauliche Konzeption in der erforderlichen Grundausrichtung steuern zu können.

Entsprechend der Planungsziele, aber auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen (Baufeld 2 und 5) im angrenzenden Bereich mit entsprechender Vorprägung ist in den Baufeldern 2 – 13 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Sowohl die Seniorenpflegeeinrichtung (Baufeld 3) als auch das benachbarte Seniorenwohnen (Baufelder 12 und 13) können hier von ihrer Nutzungsart her verortet werden. Die übrigen Baufelder sind vorgesehen für den klassischen Einfamilienhausbau in Einzel- oder Doppelhausbauweise. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) zur Regelung der Bodenversiegelung ist abgestuft nach den jeweils zu erwartenden Nutzungsdichten vorgenommen worden. Sie ist festgesetzt zwischen überwiegend 0.3 für die Einzelhaus- oder Doppelhausbebauungen (Baufelder 4 – 11). Das Baufeld 2 erhält die geringfügig höhere GRZ 0.35, um damit hier vorhandene Nutzungen berücksichtigen zu können, auch aber einen Bauentwicklungsspielraum einzuräumen für weitere bauliche Tätigkeiten, die hier beabsichtigt sind.

Die Baufelder in den Mischgebieten 1 und 14 erhalten mit 0.4 und 0.45 die höchsten Ausnutzungsziffern. Die hier zu erwartenden Nutzungen (Dienstleistungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke) benötigen tendenziell mehr Grundflächenversiegelung aufgrund der größeren Baukörper; dies einhergehend mit einem größeren Stellplatzaufkommen.

Die Baufelder 4, 12 und 13 erhalten die im allgemeinen Wohngebiet höchste GRZ von 0.4. Hier besteht die Notwendigkeit aufgrund der großen baulichen Anlage der Pflegeeinrichtung in Baufeld 4 und dem hohen Erschließungsaufwand für das seniorengerechte Wohnen in den Baufeldern 12 und 13.

Beim seniorengerechten Wohnen ist beabsichtigt, die einzelnen Baukörper gesamthaft direkt anfahrbar zu konzipieren, was einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand erzeugt. Durch die generell eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50% für Versiegelungsmaßnahmen außerhalb der Hauptbaukörper in allen Baufeldern, ist aber gewährleistet, dass die GRZ ausreichend auch für die Baufelder 12 und 13 ist. Aufgrund der offenen Erschließungsanlagen können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfelder realisiert werden (Festsetzung 6.2).

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BAuNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemessen an der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die maximale Gebäudehöhe (GH) differiert hier nach zulässiger Bauform und Geschossigkeit. Es ist zudem ein Spielraum von maximal 0,50 m nach oben eingeräumt worden, um der topographischen Situation im Gelände entgegen zu kommen. In den Baufeldern 4 und 6 sind Geländegegebenheiten anzutreffen, die den Bau eines Kellers eindeutig begünstigen. Um auch nachbarschützende Wirkungen entfalten zu können, sind die Zusätze in der Höhenentwicklung für ansteigendes oder abfallendes Gelände aufgenommen worden.

Bei eingeschossigen Baukörpern ist 8,50 m gewählt, was eine großzügige Dach- oder Staffelgeschossentwicklung ermöglicht.

In den Baufeldern 4 und 8 sind 9,00 m festgesetzt, da in diesen Bereichen zwei Vollgeschosse realisiert werden können.

In den Baufeldern 2 und 14 ist die Gebäudehöhe auf 10,80 m festgesetzt. Hier soll im Eingangsbereich (Mischgebiete) als auch am Bestand (Baufeld 2) orientiert, eine höhere bauliche Entwicklung zulässig sein. Das Maß der maximalen Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der bestehenden Hofarchitektur. Hier können zusätzlich Dach- oder Staffelgeschosse auf zwei Vollgeschossen realisiert werden.

Das Baufelder 1 und 3 bilden in der Höhenentwicklung und Baukörperausnutzung eine Ausnahme, bedingt durch die ökonomische Notwendigkeit, eine Pflegeeinrichtung wirtschaftlich betreibbar zu gestalten (Baufeld 3) und die der bestehenden Hofarchitektur der Scheune eine torbildende Gebietsempfangsgeste (Baufeld 1) zu ermöglichen. Die Gemeindevertretung lässt hier ausdrücklich in beiden Fällen ausnahmsweise drei Vollgeschosse zu; dies aber mit der Einschränkung, auch hier das maximale Höhenmaß von 10,80 m nicht zu überschreiten. Zusätzlich ist hier auch in Baufeld 3 eine abwei-

chende Bauweise festgesetzt, da das Maß der offenen Bauweise hier notwendigerweise überschritten werden muss.

Grundstücksmindestgrößen

Um mögliche Verdichtungen im Einzelhausbereich steuern zu können, sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt worden. In diesem Zusammenhang sind auch die Begrenzungen für Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaus zu sehen. Sie sollen einer nicht gewollten Überlastung der Erschließungsanlagen vorbeugen.

Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfelder und in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze sind diese Anlagen auch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind hier Anlagen zur Gartengestaltung – und Nutzung. Sie sind im Vorgartenbereich, einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Straße nicht zulässig, um das öffentliche Erscheinungsbild des wahrnehmbaren Straßenraums abgestimmt zu gewährleisten.

6.3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Gestalterische Festsetzungen sind hier nur sehr eingeschränkt vorgenommen worden, da die Gemeinde die individuelle Baufreiheit ihrer Bürgerinnen und Bürger nicht unnötig einzuschränken gedenkt. Dies wird vor dem Hintergrund verständlich, dass man auch gesamtgesellschaftlich feststellen muss, dass die insgesamt fortschreitende Individualisierung ein selbstbestimmtes Festsetzen von Grenzen der individuell empfundenen Freiheit der Entscheidung geradezu herausfordert.

6.3.1. Dachgestaltung und Farben der Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen reichen von 10°- 50°. Es sind sowohl Satteldächer in den bekannten Variationsformen möglich, als auch Pultdächer zulässig.

Einziges Ausnahme bilden hier wieder die Baufelder 1 und 3 mit ihren drei Vollgeschossen. Um die Höhe hier nicht zu überschreiten, was der Gemeinde ein Anliegen ist, darf die Dachneigung dort schon ab 7° beginnen.

Die Farbpalette der Dacheindeckung ist auf gedeckte Farben beschränkt worden; dies auch vor dem Hintergrund des südwestlich mittelbar anschließenden eingetragenen Kulturdenkmals. In den Baufeldern 1 und 3 sind zusätzlich auch Metaldächer zulässig.

6.3.2. Außenwandgestaltung

Die Materialwahl in der Außenwandgestaltung können die gängigen Materialien zum Einsatz kommen. Kunststoffplatten in der Fassadengestaltung sind hier nicht zugelassen auch im Hinblick auf das anschließende Kulturdenkmal.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Knicks im Baugebiet sind Mindestabstände nach Knickerlass des Landes Schleswig- Holstein zu beachten. Sie sind entsprechend festgesetzt worden.

Es wurden weiter die üblichen Pflanzqualitäten für neu zu pflanzende Straßenbäume festgesetzt, um eine Mindestqualität zu gewährleisten.

Einfriedungen dürfen auch zur Orientierung nicht höher als 1,20 m gefertigt oder gepflanzt werden. Die Materialwahl ist freigestellt.

Entsprechend der Darstellungen im Umweltbericht sind Ausgleichsflächen für den Grundaussgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden vorzunehmen (Festsetzung 10.1).

Der erforderliche Knickausgleich nach Landeserlass ist den Festsetzungen 10.2, 10.3 und 10.4 geregelt worden.

Als Artenschutzmaßnahme sind zum Verlust von Brutstätten insgesamt 28 Nisthilfen für Rauchschwalben in zwei Liegenschaften umzusetzen (Festsetzung 11).

Die Plausibilisierung und Ableitungen dieser Festsetzungen finden sich im Umweltbericht und im Artenschutzbericht zu dieser Satzung.

6.5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

6.5.1. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die Wittenseer Quelle westlich des Plangeltungsbereiches gegeben. Diese Nutzung wurde entsprechend der Betriebsbeschreibung des Betreibers berücksichtigt. Aus dem Betrieb des Reiterhofes sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten.

Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich an der geplanten Bebauung eingehalten.

Während des Nachtzeitraumes wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts innerhalb der Baugrenzen überall eingehalten.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände im Tages- sowie im Nachtzeitraum zu den geplanten Nutzungen innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

6.5.2. Festsetzungen von Lärmpegelbereichen (Verkehrslärm)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quelle werden die Mühlenstraße, die Dorfstraße sowie die Bundesstraße B 203 als öffentliche Verkehrswege berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz

mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) auf der Mühlenstraße und der Dorfstraße wurden auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen mit Radarzählgeräten ermittelt. Die Straßenverkehrsbelastungen auf der Bundesstraße B 203 wurden der aktuellen manuellen Verkehrszählung für Bundesstraßen aus dem Jahr 2010 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen.

Diese Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % eingerechnet wurde.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Aufgrund der geringen Zunahmen ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird im Tageszeitraum der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ebenfalls überwiegend eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) teilweise eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Bei der Beurteilung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zeigt sich, dass die Aufwendungen zur Errichtung außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Des Weiteren ist die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen aus belegenheitsgründen und Gründen der Erschließung nicht möglich. Die Errichtung von aktivem Lärmschutz ist somit nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt und im Teil B der Satzung festgesetzt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 43 m zur Straßenmitte der Mühlenstraße und bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßenmitte der Dorfstraße bei Neubauten, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige

hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 22 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der Mühlenstraße in geschlossener Bauweise zulässig. Zur Straßenmitte der Dorfstraße sind im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 25 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 35 m befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in geschlossener Bauweise zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

6.6. Erschließung

6.6.1. Verkehrliche Erschließung

Um eine ausreichende Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten sind Verkehrsflächen festgesetzt worden.

Kfz-Verkehr

Für die Erschließung des Plangebietes wird die bereits bestehende Hofzufahrt über die Dorfstraße 26 und 28 weiter genutzt. Die innere Erschließung erfolgt ringförmig. Eine weitere neue Anbindung erfolgt an die Mühlenstraße, sodass die Verkehre in zwei Ein- und Ausfahrten abgewickelt werden können. Die Straßenbreite der Gebeiterschließung ist auf 7,00 m festgesetzt. Hierin ist genügend Raum vorhanden für Parkplatzausweisungen und Baumpflanzungen und drei Baumtoren.

Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet sind ausreichend Stellplätze und Parkplätze im Eingangsbereich und im Straßenraum vorgesehen. Zudem müssen auf den jeweiligen Grundstücken Stellplätze nachgewiesen werden.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung findet in Form von zwei Stichwegen über die Mühlenstraße auf Höhe der Hausnummer 22 und 24 sowie über die Straße Wiesenweg auf Höhe der Hausnummer 6 statt. Weitere Stichwege werden zudem für die fußläufige, innere Erschließung angelegt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet findet sich die Bushaltestelle „Abzweig Haby“ der Linie 3050 auf Höhe der Dorfstraße Nummer 38. Dieser fährt einmal stündlich Richtung Eckernförde sowie Richtung Rendsburg.

6.6.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

Der städtebauliche Entwurf sah bereits vor, dass das anfallende Niederschlagswasser in einem im nördlichen Bereich zu errichtenden Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort gesammelt wird. Die Stelle des geplanten Beckens, welches zudem naturnah und ansprechend zu gestalten ist, ist schon aktuell die tiefste Stelle des Plangebietes, an der sich bei Niederschlagsereignissen das Wasser auf der freien Fläche bisher sammelte.

Die nun errechnete Fläche im Rahmen der Vorplanungen zur Erschließungsplanung hat den Regenrückhaltebereich weiter konkretisiert. Seine Flächenausmaße sind im Bebauungsplan dargestellt, um zu gewährleisten, dass das Ausmaß der öffentlichen Fläche hinreichend ist, um die errechneten Pegel ausreichend verorten zu können.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der entsprechende Nachweis dann konkret zu führen.

6.6.3. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung, etc.) sichergestellt. Im Plangebiet werden diese neu verlegt und an bestehende Leitungen angeschlossen.

Wärmeversorgung / Energieversorgung

Für die Wärmeversorgung ist beabsichtigt, die Biogasanlage in Groß Wittensee heranzuziehen. Dazu soll eine entsprechende Motorenerweiterung mit einem großen 100 m³ Speicher vorgenommen werden. Die gesamten Erschließungsleistungen der Grundstücke werden dann aus einer Hand angeboten.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig- Holstein Netz AG mit Sitz in Fockbek.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung innerhalb des Plangebietes ist der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH zuständig.

Telekommunikation

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Frischwasser ist der Wasserversorgungsverein Groß Wittensee zuständig.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Klärwerk Groß Wittensee und über das dafür vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem.

Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Feuerschutzes in der Gemeinde Groß Wittensee ist die „Freiwillige Feuerwehr Groß Wittensee“ zuständig. Ob der geforderte Löschwasserbedarf innerhalb der geforderten Dauer aus dem bestehenden Leitungsnetz entnommen werden kann, gilt es durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Kabelfernsehen

Ein Anschluss an das Kabelnetz ist grundsätzlich möglich.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht der Ist-Zustand und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
 - Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
 - Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - Zusammenfassende Beurteilung

8. KOSTEN

Die Planung erfolgt im Rahmen einer Angebotsplanung durch die Gemeinde Groß Wittensee. Im Rahmen von entsprechenden Verhandlungen wird eine Kostenübernahmeerklärung für die Planungs- und Erschließungskosten zwischen der Gemeinde und der Firma Paasch Rohrleitungsbau GmbH & Co. KG vereinbart.

Die Firma Paasch Rohrleitungsbau tritt somit als Erschließungsträger auf. Ein Erschließungsvertrag oder Städtebaulicher Vertrag ist zwischen Erschließungsträger und Gemeinde abzuschließen. Nach Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen werden diese nach entsprechender Abnahme von der Gemeinde übernommen.

9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Der im Vorfeld angefertigte städtebauliche Entwurf sieht folgende Flächenzusammenstellung vor.

Bezeichnung	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	29.338
Mischgebiet	4.105
Öffentliche Grünfläche (mit RRB)	4.980
Private Grünfläche	965
Straßenverkehrsfläche	9.077
Gesamtfläche	48.465

10. ANHANG

10.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	Landesplanungsgesetz in der vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl. S. 132)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

10.2. Quellenverzeichnis

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum III

Hinweis:

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am.....gebilligt.

Gemeinde Groß Wittensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeister -