

# Vorhabenbezogener und selbständiger Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee

„Ferienhausgebiet am Wittensee“

## Kurzerläuterung zur Konzeption

### 1. Sachverhalt

Die Nutzung des ehemaligen Mobilmachungsstandortes der Bundeswehr im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes angrenzend an den Bebauungszusammenhang der damaligen Ortslage zwischen der Straße Strandweg und dem Wittensee wurde im Jahre 2005 aufgegeben; die baulichen Anlagen waren lange Zeit ungenutzt. Es bestand ein dringendes Planungserfordernis, den bestehenden und sich - ohne Überplanung - zukünftig weiter verstärkenden städtebaulichen Missstand auf der in reizvoller Lage unmittelbar am Wittensee gelegenen Konversionsfläche zu beseitigen. Im östlichen Teilbereich (damaliges Flurstück 28/1 der Flur 5 der Gemarkung Klein Wittensee) befanden sich Gebäude in einer Flächengröße von insgesamt ca. 6 215 qm sowie weitere umfangreiche Versiegelungen durch befestigte Flächen; im westlichen Teilbereich, das im Jahre 2001 in das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ einbezogen worden war, waren unter der Geländeoberfläche noch erhebliche Überreste baulicher Anlagen vorhanden, die von einem abgängigen und nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde als nicht hochwertig einzustufenden Pappelwald überstanden waren.

Der Wittensee selbst und das Flurstück 31/1 zwischen der damaligen Konversionsfläche und dem Wittensee liegen im Gebiet der Gemeinde Groß Wittensee.

Die Gemeinde Klein Wittensee hat sich intensiv bemüht, Folgenutzungen für die ehemalige Bundeswehrliegenschaft zu finden. Durch an dem Grundstück zwar interessierte aber emittierende Gewerbebetriebe in Aussicht genommene Nutzungen waren von vornherein sowohl für die vorhandene Bebauung in der Ortslage als auch für die attraktive Lage des Grundstücks am Wittensee mit Potential für eine touristische Entwicklung unverträglich. Andere Interessenten, die eine Verbindung zwischen wohnbaulicher und touristischer Nutzung in Aussicht genommen hatten, erwiesen sich entweder bezüglich der angestrebten Kapazitäten (Hotel mit 112 Zimmern und 6 Ferienhäusern für Familienurlaube samt Betreuung behinderter Menschen) oder mit geplanten Nachbauten von Herren- und Kavaliershäusern zwecks Nutzung durch hochwertige Dauer- oder Zweitwohnungen mit Räumlichkeiten für Konzerte, Lesungen, Ausstellungen usw. als in der Zielsetzung komplett überzogen oder waren nicht ausreichend solvent. Das durchgeführte EU-weite Ausschreibungsverfahren mit dem Ziel einer Nutzung im Bereich des Fremdenverkehrs und / oder des Gesundheitswesens musste aufgehoben werden, da die Ergebnisse nicht marktfähig waren.

Die Gemeinde Klein Wittensee hat die Liegenschaft (bestehend aus den beiden vorgenannten Flurstücken) von der BIMA erworben; hinzu kamen Aufwendungen für die Beseitigung der baulichen Anlagen bzw. der unter dem Pappelwald versteckten Altlasten. Dadurch haben sich erhebliche Kosten pro qm Rohbauland entwickelt. Wenn die Gemeinde Klein Wittensee diese Schritte nicht gegangen wäre, wäre die Fläche - da von dem Grundstück keine Gefahr ausging - wohl weiterhin von der BIMA ohne Rückbau der baulichen Anlagen belassen worden. Um diesem für das Ortsbild und die landschaftliche Situation am Wittensee unverträglichen Umstand zu entgehen, wurde die Gesamtfläche an einen Vorhabenträger, der eine Bebauung durch Wohn- und durch Ferienhäuser umsetzen wollte, veräußert. Da für den westlichen Teilbereich ein gesondertes Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet mit entsprechendem Zeitverlauf erforderlich war, wurde von der Gemeinde vorab für den östlichen Teilbereich der Bundeswehrliegenschaft (früheres Flurstück 28/1) der Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“ aufgestellt, durch den - in Verbindung mit dem bestehenden Innenentwicklungspotential - der durch den Landesentwicklungsplan (LEP 2010) vorgegebene gemeindliche Entwicklungsrahmen für Wohnbebauung sowie die durch einen Raumordnungsvertrag abgesicherte Kontingentübertragung von anderen Gemeinden für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren ausgeschöpft sind.

Die Gemeinde Klein Wittensee hatte immer vor, zumindest Teile der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft wegen ihrer attraktiven Lage am Wittensee und zur Verbesserung des Erwerbs- und Arbeitsplatzangebotes - entsprechend der im Regionalplan für den Planungsraum III sowie im Landschaftsrahmenplan bestehenden Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung - auch zwecks Stärkung der in der Gemeinde bereits im Ansatz vorhandenen gewerblichen touristischen Einrichtungen zu entwickeln. Dieser Ansatz soll jedoch der baulichen Struktur der Ortslage entsprechen bzw. diese in verträglichem Umfang ergänzen.

Es besteht Bedarf nach weiteren Beherbergungskapazitäten im Naturpark Hüttener Berge; dies wird durch die im Konzept zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes im Naturpark Hüttener Berge, erstellt durch die LTO Lokale Tourismus Organisation Eckernförder Bucht GmbH vom 22.03.2017, getroffenen Aussagen belegt. Zur Förderung des Tourismus ist auch der Bau von Ferienhäusern nötig.

Die Gemeinde Klein Wittensee plant seit längerem, auf dem westlichen Teil der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft ein Ferienhausgebiet mit 12 Ferienhäusern als freistehende Gebäude mit gehobener Ausstattung und einer Nutzfläche von je ca. 70 qm über eine Vorhabenbezogene Bauleitplanung einschließlich der damit verbundenen Sicherungsinstrumente zu entwickeln.

Der angrenzend an die Wohnbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 auf dem Flurstück 28/2 der Flur 5 der Gemarkung Klein Wittensee in Aussicht genommene Standort

- erfüllt die Anforderungen für Ferienhausgebiete aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) aufgrund seines Anschlusses an vorhandene Bauflächen und mit nahe gelegenen touristischen Einrichtungen am See,
- entwickelt sich nicht bandartig am Seeufer sondern ist in die Tiefe gestaffelt,
- ist mit einer Flächengröße von ca. 0,7 ha dafür ausreichend groß und so bemessen bzw. gelegen, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung in die örtliche Situation einfügt ohne fremde Strukturen auszubilden und
- stellt durch die erfolgte Vorprüfung des Planungsbüros leguan GmbH sicher, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ nicht beeinträchtigt werden.

Zielgruppe für das Ferienhausgebiet sind Aktiv-Urlauber, denen außer der Nutzung der Einrichtungen am Wittensee direkt auch die im Raum des Naturparks Hüttener Berge vorhandenen sonstigen Angebote zur Verfügung stehen.

Im Uferbereich des Wittensees wurden bereits touristische Infrastrukturen wie Slipanlage und Bootsanleger weitgehend fertig gestellt und die Badestelle aus dem Bereich Sande hierher verlegt.

Die Vertretung der Gemeinde Klein Wittensee hat am 27.08.2015 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausgebiet am Wittensee“ gefasst.

Der Antrag auf Entlassung des Flurstücks 28/2 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ wurde zwischenzeitlich gestellt und die Entlassung der Fläche im August 2017 mit der Zielsetzung „Errichtung von Ferienhäusern für einen wechselnden Nutzerkreis“ in Aussicht gestellt.

## **2. Siedlungsstrukturelle Voruntersuchung und Alternativenprüfung**

Der Bebauung in Klein Wittensee stellt sich beiderseits der Dorfstraße mit Fortführung südlich des Strandweges als im Zusammenhang bebaute Ortslage dar (siehe beigefügte Übersichtskarte mit ergänzenden Erläuterungen im Maßstab 1:5000).

In der Gemeinde Klein Wittensee wurde die Umsiedlung von intensiv landwirtschaftlich wirtschaftenden Betrieben aus der Ortslage in den Außenbereich nördlich des Verlaufs der B 203 betrieben, um diesen Entwicklungsfreiräume zur Sicherung der Betriebsstandorte zu verschaffen und um Emissionen für die Bebauung in der Ortslage zu vermindern. Derzeit sind dort vier landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt ca. 4 500 Schweinemastplätzen und ca. 30 000 Legehennenplätzen vorhanden; weitere Ausdehnungen der Betriebsstandorte sind nicht ausgeschlossen. Dies soll und kann im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nicht durch eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung wie eine Ferienhausbebauung eingeschränkt werden.

Für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Konversionsfläche der Bundeswehr wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“ als Vorhabenbezogener und Selbständiger

Bebauungsplan erlassen, dessen Umsetzung gemäß Durchführungsvertrag bis zum 30.09.2018 zu erfolgen hat und - wie aus diesem Planaufstellungsverfahren zu entnehmen ist - die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes regelt. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut und bezogen bzw. es liegen Bauanträge oder -genehmigungen für die satzungsgemäße Bebauung durch Wohnhäuser, z. T. mit integrierten Ferienwohnungen, vor; die Kaufverträge für die restlichen Grundstücke werden in Kürze beurkundet. Zusammenhängende Grundstücksanteile, die für den Ansatz von Ferienhäusern genutzt werden könnten, stehen somit im Plangebiet nicht zur Verfügung. Die Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes sind weitgehend abgeschlossen.

Für den Bereich der angrenzenden bebauten Ortslage besteht seit 2002 eine rechtsverbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB.

Innerhalb der Ortslage befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt ca. 1 700 Schweinemastplätzen mit der Folge, dass große Bereiche der bebauten Ortslage und der angrenzenden unbebauten Bereiche durch Emissionen belastet sind und ebenfalls nicht für eine Bebauung mit Ferienhäusern in Frage kommen - sowohl wegen der Vermeidung von Einschränkungen für die Betriebsstandorte als auch wegen der gebotenen Sicherung gesunder Aufenthaltsmöglichkeiten in einem Gebiet mit Erholungsfunktion.

Der Bereich südlich der B 203 ist entlang des Straßenverlaufs in einer nennenswerten Breite für Regenrückhalteeinrichtungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen infolge des Ausbaus der Bundesstraße in Anspruch genommen oder durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der B 203 belastet. Dies ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 durch Gutachten belegt und hatte hier das Erfordernis von schallabschirmenden Baukörpern (Nebenanlagen) in einer Mindesthöhe von 5,50 m zur Folge.

Ferienhäuser sind nur sinnvoll an Stellen, an denen sich Touristen auch aufhalten mögen. Dies setzt Standorte im Einklang mit attraktiven landschaftlichen Situationen voraus, so dass sich die Prüfung von geeigneten Flächen in einer Gemeinde von vornherein darauf reduziert. Angrenzend an die Ortslage und zur Abrundung bzw. Ergänzung des Bebauungszusammenhangs sind folgende weitere Flächen bzgl. ihrer Eignung für den Ansatz von Ferienhäusern betrachtet worden -

- Bereich zwischen der im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 geschaffenen Fläche für die Abwasserbeseitigung - Naturnahes Gewässer - und dem Grundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (in der Übersichtskarte mit „A“ bezeichnet):  
Selbst unter der Annahme, dass in den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes, der seine Ländereien derzeit verpachtet hat, zukünftig keine störenden Nutzungen oder Tierhaltungen wieder aufgenommen werden, ist der nördliche Teilbereich der Fläche - entsprechend der anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstellten Begutachtung zu Emissionen durch Tierhaltungen in der Ortslage - wie in der Übersichtskarte dargestellt so belastet, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig war und sich infolgedessen eine Nutzung zu Erholungszwecken von vornherein ausschließt. Der südliche Teil des relativ feuchten Geländes liegt im Gewässerschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz; darüber hinaus ist die gesamte Fläche in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen, so dass auch hierfür ein entsprechendes Verfahren zur Entlassung aus dem Schutzstatus erforderlich wäre. Dies wurde allerdings seitens der Vertreter des Naturschutzbeirates anlässlich eines Ortstermins bzgl. der Entlassung der Fläche des in Aussicht Bebauungsplanes Nr. 2 als kritisch bewertet, da dieser Bereich in der Ortslage eine Sichtachse zum Wittensee ausbildet, die von Bebauung freigehalten werden sollte.  
Die Fläche wird auch wegen der Baugrundverhältnisse und dem erforderlichen Erschließungsaufwand für in großen Teilen baulich nicht nutzbare Bereiche als ungeeignet zum Ansatz von Ferienhäusern angesehen; im Übrigen würde der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb bzgl. einer Nachnutzung oder Umnutzung der bestehenden Gebäude durch eine heranrückende Erholungsnutzung mit hohem Schutzanspruch stark eingeschränkt.
- Bereich östlich der Einmündung der Dorfstraße in die B 203, anschließend an die Bebauung am Schmiedeweg (in der Übersichtskarte mit „B“ bezeichnet):  
Die mögliche Eignungsfläche wird östlich durch die von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemastplätzen ausgehenden Emissionen sowie eine relativ feuchte, landwirtschaftlich genutzte und z. T. mit Wirtschaftsgebäuden bestandene Fläche begrenzt. Eine Erschließung müsste über die Dorfstraße in kritischer Nähe zum Anschluss an die B 203 bzw. mit Einschrän-

kungen über den Schmiedeweg geschaffen werden. Aufgrund der im westlichen Teilbereich höhengleichen Lage und des geringen Abstandes zur B 203 wären neben den Kosten für die eigentliche Erschließung zur Sicherstellung der emissionsrechtlichen Anforderungen schallabschirmende Maßnahmen in erheblicher Höhe mit Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild erforderlich.

Das Gelände wird wegen seiner Lage zu unterschiedlichen Emissionsbereichen als für eine Erholungsnutzung grundsätzlich ungeeignet angesehen; für eine Nutzung durch Ferienhäuser ist es darüber hinaus wegen der fehlenden Sichtbeziehungen zum Wittensee und des Abstandes von ca. 300 m zum Ufer ohne direkte Zuwegung dorthin ungeeignet.

- Bereich östlich des Feuerwehrgerätehauses nördlich der Dorfstraße (in der Übersichtskarte als „C“ bezeichnet):  
Angrenzend an den Schulweg und das gemeindliche Grundstück mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einem Kinderspielplatz steigt das Gelände relativ stark an; diese in das Landschaftsschutzgebiet einbezogene Kuppe wird weiterhin als natürliche Begrenzung der bebauten Ortslage angesehen und soll nicht verändert werden. Außerdem wird bezweifelt, dass aus der landschaftlichen Situation heraus und wegen der Wirkung einer Bebauung selbst mit niedrigen Häusern hier eine Entlassung aus dem Schutzstatus erreicht werden könnte.  
Die Fläche ist für den Ansatz eines Ferienhausgebietes wegen des Abstandes zum Seeufer und der fehlenden direkten Zugänglichkeit zum Wittensee sowie der erforderlichen hohen Aufwendungen für die Erschließung ohnehin nur bedingt geeignet.
- Eine Null-Variante hätte zwar derzeit keine direkten Auswirkungen auf die Situation in der Gemeinde Klein Wittensee; das Gelände würde weiterhin als Mähwiese genutzt werden. Es würde allerdings die Chance vertan, ein angemessenes touristisches Gewerbe zur Verbesserung des Angebotes für Erholungssuchende im Raum der Hüttener Berge unter Nutzung des naturräumlichen Potentials des Wittensees mit positiven Auswirkungen auch auf Strukturen in der näheren Umgebung durch Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. Gewerbesteuerereinnahmen zu fördern und zu entwickeln.

Im gesamten Gebiet der Gemeinde Klein Wittensee gibt es wie vorhergehend nach städtebaulichen und nachhaltigen Kriterien betrachtet keine geeignetere Alternative zum Ansatz von Ferienhäusern in landschaftlich attraktiver Lage am See und mit Anschluss an den Bebauungszusammenhang der Ortslage als im nördlichen Teil des Flurstücks 28/2.

Die Fläche diente ursprünglich der Bundeswehr; es befanden sich dort erhebliche Überreste baulicher Anlagen, die von einem Pappelwald überstanden waren. Der Wald wurde im Jahre 2012 - auch wegen des bestehenden Sicherungserfordernisses infolge des abgängigen Baumbestandes und nach erteilter Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde - gerodet und an anderer Stelle ersetzt. Die Fläche wird derzeit als Mähwiese bzw. Zwischenlagerplatz bis zum Abschluss der Bauarbeiten im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 genutzt. Die Ver- und Entsorgung für das Ferienhausgebiet ist bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Wohngebiet vorbereitet worden.

Außerdem wird sich die geplante Anlage wegen ihrer geringen Flächengröße, der gewählten Kleinteiligkeit und der geringen Höhenentwicklung in die landschaftliche Situation einfügen, nur einen minimalen zusätzlichen Erschließungsaufwand auslösen und im Einklang mit angrenzenden Nutzungen bestehen können. Emissionen aus der Landwirtschaft werden wegen des Abstandes zu Betrieben mit Tierhaltung nicht auf das geplante Ferienhausgebiet einwirken; durch eine schalltechnische Begutachtung wird ermittelt werden, ob aus dem Fahrverkehr auf der B 203 einwirkende Immissionen noch ergänzende Maßnahmen erfordern.

### **3. Nachhaltige Regelungsmöglichkeiten der Grundsätze der Bodenordnung für den Ansatz eines kleinen Ferienhausgebietes ohne vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Klein Wittensee hat keinen Flächennutzungsplan; sie ist jedoch durch den Landschaftsplan „Wittensee“ überplant.

Große Teile des Gemeindegebietes sind seit dem 09.03.2001 in das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ einbezogen.

Das Gemeindegebiet von Klein Wittensee ist gemäß GIS 4.304.381 qm und somit ca. 430,4 ha groß. Die innerhalb der Ortslage bebauten bzw. für eine Bebauung rechtsverbindlich vorgesehenen Flächen einschließlich deren zugehörigen Erschließungsflächen betragen im Gebiet der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ca. 9,95 ha und im Gebiet des vorhabenbezogenen, selbständigen Bebauungsplanes Nr. 1 ca. 2,55 ha (ohne die privaten Grünflächen und die Fläche für die Abwasserbeseitigung); somit insgesamt ca. 12,5 ha.

Die vorgenannten baulich nutzbaren Flächen sollen nunmehr durch das seit langem geplante kleine Sondergebiet für Ferienhäuser, die einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung dienen sollen und für die eine Einrichtung von Dauerwohnungen durch die Bauleitplanung explizit ausgeschlossen werden soll, erweitert werden.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt nach derzeitigem Planungsstand ca. 0,984 ha; davon entfallen auf das Ferienhausgebiet einschließlich der zugehörigen privaten Erschließungsflächen ca. 0,686 ha und auf öffentliche und private Grünflächen ca. 0,298 ha (somit fast 30 % der Fläche des Plangebietes).

Die für den Bereich der bebauten Ortslage vor mehr als 15 Jahren erlassene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB und ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich der ehemaligen Konversionsfläche hätten ausgereicht, um die städtebauliche Entwicklung in der Ortslage bzw. im Bebauungszusammenhang zu regeln. Diskrepanzen haben sich nur ergeben, weil der westliche Teil der Bundeswehrliegenschaft in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen worden war, obwohl er als abgängiger Pappelwald selbst keinen Schutzstatus besaß. Um den städtebaulichen Missstand auf dem östlichen Teil der Bundeswehrliegenschaft durch die verfallenden Gebäude so schnell wie möglich beseitigen zu können, wurde das Bauleitplanverfahren für diesen Teilbereich vorgezogen und für den westlichen Teilbereich eine weitere verbindliche Bauleitplanung nach dessen Entlassung aus dem Schutzstatus in Aussicht genommen. Die nunmehr zu überplanende Fläche ist von so geringer Größe, dass daraus keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes resultieren kann. Zukünftig aneinander grenzende Nutzungen von Wohnhäusern mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind verträglich und lösen keine bodenrechtlichen Spannungen aus.

Für das übrige Gemeindegebiet wird für einen Flächennutzungsplan derzeit kein Planungserfordernis gesehen, welches über die Darstellungen im Landschaftsplan „Wittensee“ hinausgeht. Die Grundzüge der Bodennutzung können in der Gemeinde Klein Wittensee durch die bestehende Satzung sowie durch die verbindlichen Bauleitplanungen für das Wohngebiet und das Ferienhausgebiet auf einer ehemaligen Konversionsfläche ausreichend geregelt werden. Sie sind so erheblich konkreter gesteuert als dies eine vorbereitende Bauleitplanung könnte. Es werden auch keine unverträglichen Wechselwirkungen zwischen Nutzungen innerhalb der erweiterten im Zusammenhang bebauten Ortslage geschaffen.

Weitere Bauflächen sind seitens der Gemeinde für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

#### **4. Konzeption der geplanten Ferienhauseanlage**

Im nördlichen Teil des Flurstücks 28/2 sollen auf einer zusammenhängend gestalteten Fläche von ca. 6 860 qm Größe 12 Ferienhäuser als freistehende Gebäude mit einer Nutzfläche von je ca. 70 qm und gehobener Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte errichtet werden.

Die Ferienhäuser sollen über wassergebundene, private Wege fußläufig erschlossen werden und nur zum Zwecke der An- und Abreise durch Kfz anfahrbar sein; Stellplätze sind im nördlichen Teilbereich, angebunden an den bestehenden Verkehrsberuhigten Bereich „Am See“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 und durch Hecken eingefasst, vorgesehen. Die im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch für das geplante Ferienhausgebiet ausreichend dimensioniert und erfordern keine ergänzenden Maßnahmen. Es werden Standplätze für Abfallbehälter an der durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsfläche „Am See“ vorgesehen.

Im südöstlichen und im Konzept der Planzeichnung mit der Nummer „10“ bezeichneten Gebäude soll bei Bedarf durch Nutzer des Ferienhausgebietes bzw. Nachfrage durch andere Erholungssuchende die Einrichtung eines Cafés bzw. eines Kioskes möglich sein; die Rezeption für die Anlage sowie ein Fahrradverleih sind innerhalb des bestehenden Wohnhauses mit Ferienwohnung

auf dem Grundstück Am See 15 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehen.

Die Baukörper der Ferienhäuser sollen in Holzbauweise mit farblich zurückhaltender Gestaltung, flach geneigten Dächern und einer Gesamthöhe von ca. 4,25 m über dem jeweils höchsten Geländepunkt eines Hauses - der entstandenen Topographie folgend - sich um ca. 4 m in Richtung See in der Höhenlage abstaffeln und dürfen eine Einzelgrundfläche einschließlich einer überdeckten Terrasse bzw. Veranda von max. 100 qm nicht überschreiten. Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass Sichtbeziehungen zum Wittensee möglich sind.

Die Ferienhausanlage wird durch Hecken gegenüber dem bestehenden Wanderweg auf dem Flurstück 31 sowie gegenüber der als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Liegewiese am Seeufer und auch gegenüber den Wohngrundstücken im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 eingefasst und in ihrer Ausdehnung eindeutig begrenzt. Der Gewässerschutzstreifen bis zur Uferlinie des Wittensees bleibt freigehalten und wird - genauso wie der im Gemeindegebiet von Groß Wittensee gelegene Saumstreifen des Sees mit der zwischenzeitlich errichteten Slipanlage, dem Bootssteg und der aus dem Bereich von Sande hierher verlegten Badeinsel - für die Allgemeinheit zugänglich sein. Außerdem werden sanitäre Anlagen für die touristischen Einrichtungen am See und für Naherholer am Eingang zum Plangebiet westlich der vorhandenen verkehrsberuhigten Erschließung „Am See“ eingerichtet.

Die Baukörper dürfen - einschließlich der sanitären Anlagen für die Badestelle am Wittensee - insgesamt eine Grundfläche 1 200 qm nicht überschreiten; zuzüglich entsteht die Befestigung für die private Wegefläche auf dem Grundstück, die nur zum „Gästewechsel“ befahrbar sein und wassergebunden ausgeführt werden soll einschl. der erforderlichen Standplätze für Abfallbehälter, für nicht überdeckte Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen zu den Häusern.

Das ergibt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden von insgesamt höchstens 3 000 qm und belegt, dass keine verdichtete Bebauung erfolgen soll.

## **5. Geplante Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung**

Der Vorhabenträger, der damals die gesamte Konversionsfläche von der Gemeinde übernommen hat, ist derzeit noch persönlicher Eigentümer des Flurstücks 28/2. Es ist vorgesehen, dass diese Fläche und das bereits als Wohnhaus mit Ferienwohnung genutzte Grundstück Am See 15 nach Vorliegen aller Genehmigungen auf die Tochter des Vorhabenträgers übertragen wird; diese wird dann auf eigene Rechnung die Ferienhäuser erstellen und als mittelständisches Unternehmen gewerblich betreiben.

Das Flurstück 28/2 mit den Ferienhäusern soll ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung bzw. zur Erholung dienen und weder real noch nach WEG geteilt werden. Dies soll sowohl

- durch die Vorhabenbezogene Bauleitplanung (Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 10 Abs.1 und 4 BauNVO in Verbindung mit der Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 Abs.1 Nr.1 bis 5 BauGB),
- durch den Durchführungsvertrag als Bestandteil der Bauleitplanung (der von der Gemeinde sowohl mit dem derzeitigem Eigentümer als auch mit seiner Tochter als zukünftiger Eigentümerin und Betreiberin des gewerblich-touristischen Betriebes der Gesamtanlage abgeschlossen wird) sowie
- durch zusätzliche vertragliche Vereinbarungen (Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast mit der Bindung des Eigentümers, die auf dem Grundstück stehenden Ferienhäuser nicht zu anderen Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen als zu Erholungszwecken für einen ständig wechselnden Benutzerkreis im Rahmen des mit der Gemeinde abgestimmten Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung; insbesondere eine Nutzung als Wochenendhäuser bzw. als Dauer- oder Zweitwohnungen wird explizit untersagt)

gesichert werden.

Die Regelungen / Verpflichtungen des Durchführungsvertrages sollen auch für Rechtsnachfolger gelten. Es wird eine „Mindestgeltungsdauer“ des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes des Ferienhausgebietes von mindestens 10 Jahren nach Abschluss der im Durchführungsvertrag benannten Frist zur Fertigstellung vereinbart werden.

Das Ferienhausgebiet soll - angemessen für den Ort Klein Wittensee und zur Stärkung von dessen gewerblicher Struktur - als mittelständisches Unternehmen mit Eigentum, Pflege der Einrichtung und Vermarktung durch die zukünftige und bereits am Ort wohnende spätere Eigentümerin geführt werden.

Die vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde errichteten Einrichtungen für die Naherholung (Bootssteg mit Slipanlage und Badeinsel) sowie die noch zu ergänzenden sanitären Anlagen stehen bzw. werden der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Außerdem soll ein Fahrradverleih angeboten werden - die dafür erforderlichen Abstellflächen stehen in der Anlage für Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen südlich des Strandweges bereit.

Es ist vorgesehen, dass die Vermarktung der Ferienhäuser durch die zukünftige Eigentümerin im Zusammenwirken mit der Eckernförde Touristik und Marketing erfolgt; eine Vermarktung durch einen externen Anbieter ist derzeit nicht beabsichtigt.

Inwieweit zusätzliche Serviceleistungen für die Ferienhaushalter in Verbindung mit einem Café oder Kiosk angeboten werden, wird von der Nachfrage abhängig sein.