



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Eksaler Weg“ der Gemeinde Groß Wittensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Teilbereich östlich der Straße „Appelgoorn“.

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 30.08.2021

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf von 2020).....	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Bebauungsplan Nr. 11	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	8
7.	INHALTE DER PLANUNG.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grundfläche (GRZ)	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
7.3	Bauweise und Baugrenzen	11
7.3.1	Bauweise	11
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).....	11
7.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	12
7.4	Grünordnung	12
7.4.1.1	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
7.4.2	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	12
7.5	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	12
7.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
7.6.1	Erschließung, fließender Verkehr	14
7.6.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
8.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	15
8.1	Landschaftspflege	15

8.2	Artenschutz	16
9.	VER- UND ENTSORGUNG	17
10.	ALTLASTEN.....	17
11.	DENKMALSCHUTZ.....	17
12.	KAMPFMITTEL.....	18
14.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	18
15.	ANHANG	18

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Groß Wittensee besteht der Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum. Der Spielplatz des Baugebietes Eksaler Weg wird nicht länger benötigt. Ein großer Spielplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m an der Schule am See. Dieser dient als zentraler Spielplatz des Ortes und löst somit die Funktion des kleinen Spielplatzes im Wohngebiet ab. Daher soll die Fläche dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Das städtebauliche Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Groß Wittensee ist die Ausweisung eines Wohngebietes für ein barrierefreies Doppel- oder Reihenhauses mit geringem Flächenverbrauch.

Für das Flurstück 196 wurde ein Baukonzept mit sechs Varianten erstellt. Der Bauausschuss der Gemeinde Groß Wittensee hat sich in der Sitzung vom 12.11.2020 für die Variante 2 (siehe Kapitel 6) ausgesprochen.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2019 beschlossen die Überplanung des vorhandenen Spielplatzes „Appelgoorn“ (Teilfläche Flurstück 196, Flur 1, Gemarkung Groß Wittensee) zu einer Wohnbaufläche einzuleiten.

Die Gemeinde fasste am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 23.03.2020 bis zum 31.03.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung einer nicht länger benötigten Grünfläche mit Spielplatz handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Groß Wittensee.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.

- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichten.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 09.09.2021 gefasst.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und liegt im Amtsbereich des Amtes Hüttener Berge. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Damedorf, Osterby, Goosefeld, Haby, Sehenstedt, Bünsdorf, Holzbunge und Klein Wittensee an. Die Gemeinde ist durch die nördlich der Ortslage Groß Wittensee verlaufende Bundesstraße 203 (B 203) und die östlich verlaufende Kreisstraße 78 (K 78) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 1317 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt östlich der Straße „Appelgoorn“, auf dem Flurstück 196. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an, sowie im Süden und Osten an Flächen für die Anpflanzung von Bäumen.

Auf dem Flurstück 196 befindet sich ein Spielplatz, welcher zurückgebaut werden soll. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1.120 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf von 2020)

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: April/2021) noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2020 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2030 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.



Abb. 01: Ausschnitt aus dem Entwurf des LEP 2020 für die Gemeinde Groß Wittensee, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Groß Wittensee im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, sowie im 10km-Umkreis zum Mittelzentrum Eckernförde. Zudem liegt die Gemeinde im ländlichen Raum im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 83). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2018 bis 2030' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 583 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2030 58 Wohneinheiten entstehen können. Davon müssen 30 weitere Wohneinheiten, die in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2019

fertiggestellt wurden abgezogen werden. Etwaige Baufertigstellungen für die Jahre 2020 und 2021 sind zum gegenwärtigen Zeitraum noch nicht bekannt und müssen von dem verbleibenden Entwicklungsrahmen abgezogen werden. Der verbleibende Rahmen bis 2030 beträgt gegenwärtig 28 Wohneinheiten.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LRÖP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde hat die besondere Funktion der ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan

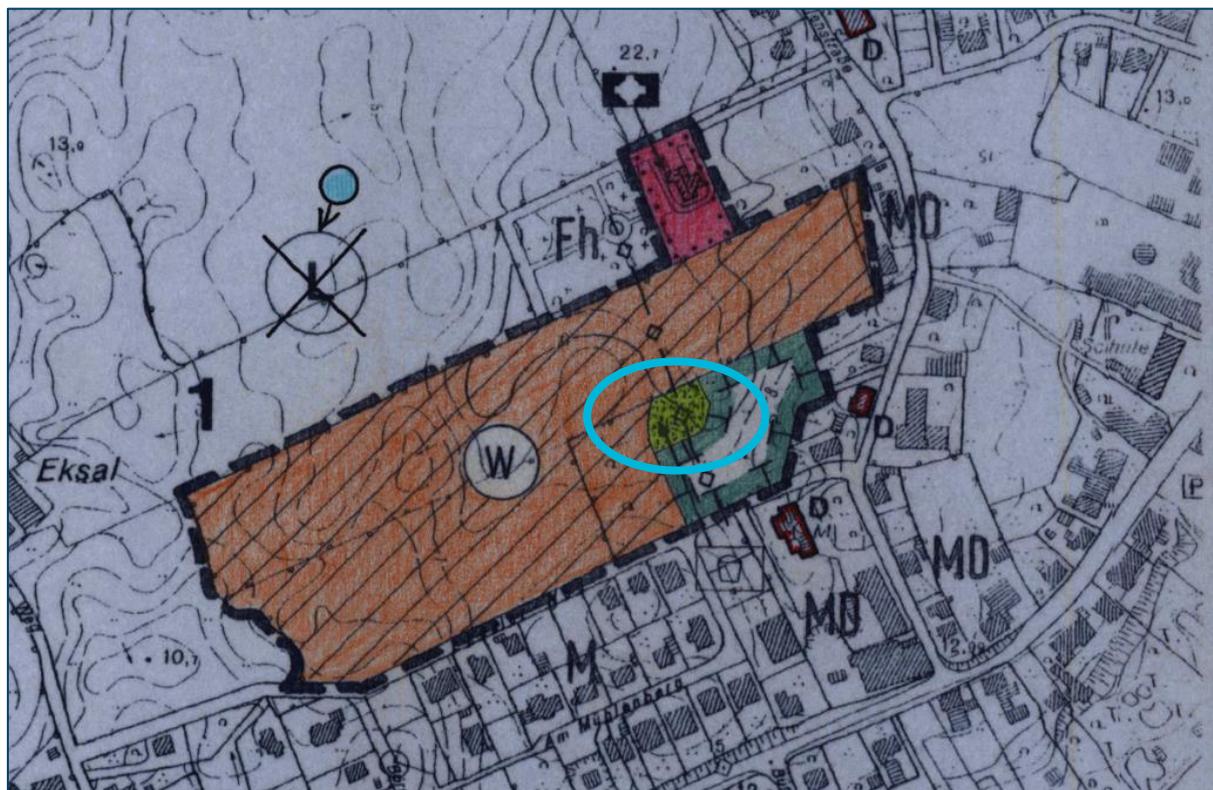


Abb. 02: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Wittensee (2002)

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Wittensee weist den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Grünfläche – Spielplatz gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geändert.

5.4 Bebauungsplan Nr. 11

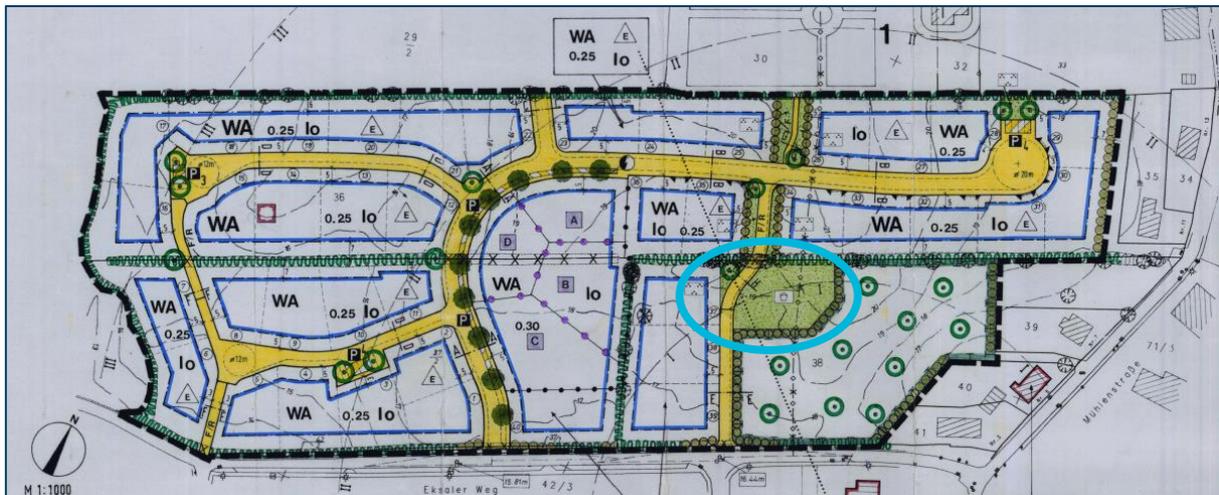


Abb. 03: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Groß Wittensee (2002)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Groß Wittensee aus dem Jahre 2002 weist das Flurstück 196 als öffentliche Grünfläche – Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus. Der nördlich angrenzende Knick sollen aus ihrem Schutzstatus entlassen (siehe Kapitel 8.1) und als Gehölzstrukturen erhalten werden.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Der bestehende Spielplatz soll zurückgebaut werden. Es ist geplant, an dessen Stelle Wohnbebauung zu errichten. Es soll eine Hausgruppe mit drei barrierefreien Wohneinheiten entstehen. Da die geplanten Wohneinheiten primär für Senioren vorgesehen sind, sollen die Grundstücke kleiner ausfallen, um auch im höheren Alter noch unterhaltbar zu bleiben. Zudem soll der Mietpreis durch die kleineren Wohnflächen auch für Einpersonenhaushalte finanzierbar bleiben.

Die Gebäude werden über die Straße „Appelgoorn“ erschlossen. Bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit werden auf dem Flurstück geschaffen. Das derzeitige Flurstück 196 umfasst sowohl die Straße „Appelgoorn“ als auch den bisherigen Spielplatz, eine Flurstückteilung parallel zur Verkehrsfläche ist vorgesehen.

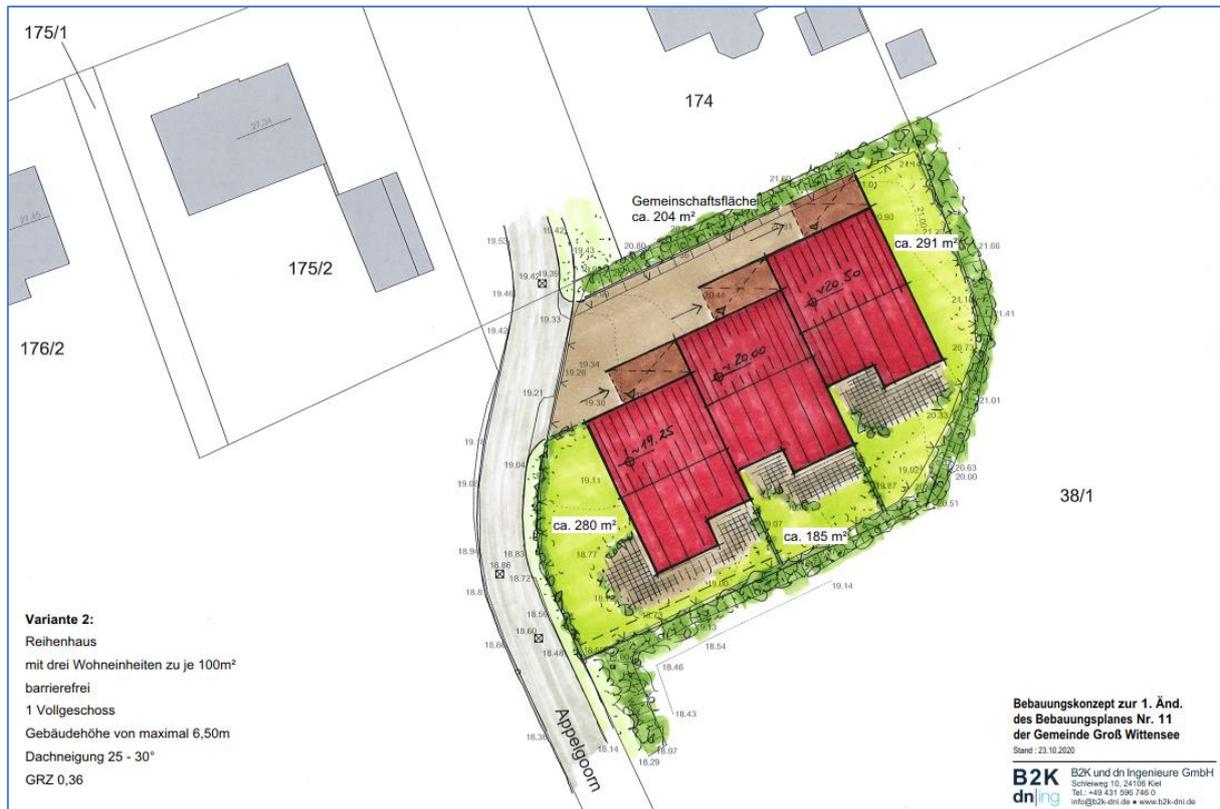


Abb. 04: Bebauungskonzept der geplanten Bebauung, B2K und dn Ingenieure (2020)

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, ein Baugrundstück für ein Doppel- oder Reihenhaus zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteuerung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. All diese Nutzungen können in sehr kleinen Wohngebieten problematisch oder zum Teil nicht mehr zeitgemäß sein.

In den letzten Jahrzehnte zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebsverkehr in kleinen Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde Groß Wittensee, da diese Planung darauf abzielt, Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend ist dabei die Fläche des Grundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 1 u. 3 BauNVO). Mit der Grundfläche ist die Bruttogrundfläche eines Gebäudes gemeint, die ein Grundstück überdeckt. Zu der Bruttogrundfläche gehören auch Terrassen dazu, die unmittelbar an das Gebäude anschließen.

In dem Plangebiet soll eine Hausgruppe errichtet werden. Die Ausnutzung solcher Grundstücksflächen ist deutlich intensiver als bei Grundstücken für Einfamilienhäuser. Die GRZ von 0,4 ist die Obergrenze der Grundflächenzahl bei allgemeinen Wohngebieten (WA).

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal ein (1) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Bestandsbebauung besteht aus typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Dachgeschoss.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die GHmax dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Als GHmax werden 7,00 m über den HBP festgesetzt.

Begründung:

Das Gelände weist ein Gefälle Richtung Südwesten auf. Dementsprechend werden drei (3) Höhenbezugspunkte festgelegt. Die GHmax von 7,00 m über HBP werden festgesetzt, um die visuelle Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Flurstücke gering zu halten. Durch den Höhenunterschied ist die visuelle Beeinträchtigung durch ein flacheres Gebäude besonders gering.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

7.3.1 Bauweise

Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Begründung:

Planungsziel ist, mehrere Wohneinheiten auf kleinerer Fläche zu realisieren. Damit die Bebauung sich dennoch in die Umgebung einfügt, werden nur Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt. An der westlichen Baugrenze (zur Straße Appelgoorn) ist eine Überschreitung der zukünftigen Grundstücksgrenze durch die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 2 LBO-SH zulässig.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grundstücken gewährleistet.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBO-SH dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen liegen.

7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist maximal eine (1) Wohnungen je Hausscheibe zulässig.

Begründung:

Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden.

7.4 Grünordnung

7.4.1.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Der entwidmete Knick soll weitestgehend erhalten bleiben und als Eingrünung zwischen den Wohngebäuden dienen.

7.4.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang des Knicks ist ein 1,00 m breiter Schutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten. Eine intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knicks sind in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) zu vermeiden.

Begründung:

Die Einschränkungen der Gartennutzung entlang des Knicks dienen zu dessen Wurzelschutz und um die Beeinträchtigung der Knickfunktion zu minimieren.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

7.5.1 Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen, nur in Mauerwerk, Putz, Glas und Holz zulässig. Außenwandflächen in Holz-Blockbohlen sind unzulässig.

Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes oder in Holz.

Begründung:

Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11. Somit wird gewährleistet, dass die Bebauung sich in den Bestand einfügt.

7.5.2 Dachformen

Es werden Satteldächer (SD) festgesetzt.

Begründung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 setzt für die Baugrundstücke 37-39 (entlang der Straße „Appelgoorn“) Satteldächer fest. Somit wird gewährleistet, dass die Bebauung sich in den Bestand einfügt.

7.5.3 Dachneigung

Bei der genannten Dachform ist eine Dachneigungen (DN) von 25 ° bis 30° zulässig.

Begründung:

Dachneigungen (DN) von 25° bis 30° liegen in der Spanne der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Dachneigungen von 22° bis 50°. Somit wird gewährleistet, dass die Bebauung sich in den Bestand einfügt. Eine flachere Dachneigung verringert die visuelle Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Flurstücke. Eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke ist in barrierefreien Gebäuden nicht vorgesehen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen mit weniger als 25° und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist es nicht unüblich, diese in flach geneigten Dächern oder Flachdächern auszuführen und die Dachgestaltung abweichend zum Hauptdach auszuführen.

7.5.4 Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende rote oder anthrazitfarbe Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude zulässig.

Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Begründung:

Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11. Somit wird gewährleistet, dass die Bebauung sich in den Bestand einfügt.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig. Aus bauphysikalischen Gründen müssen daher abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig sein.

7.5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Überragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für den Klimawandel ist.

7.5.6 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Begründung:

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.5.7 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V,m, BauNVO)

7.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Mühlenstraße und den Eksaler Weg. Von letzterem geht die Straße „Appelgoorn“ ab, an welcher das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt.

Die Straße „Appelgoorn“ ist nicht für den Durchgangsverkehr von motorisiertem Individualverkehr (MIV) vorgesehen. Für Anlieger und Lieferanten soll die Erreichbarkeit des Grundstücks mit Fahrzeugen bis 3,5 t ermöglicht werden. Die Einfahrt von Flurstück 196 soll so gestaltet werden, dass sie das Wenden von besagten Fahrzeugen ermöglicht. Das nördliche Ende der Straße „Appelgoorn“ zur Straße „Lehmborg“ ist durch Klapp-Pfosten gesperrt. Begegnungsverkehr ist auf der Straße „Appelgoorn“ nicht möglich.

Der südliche Teil der Straße „Appelgoorn“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 als Wohnweg ausgewiesen, während der nördliche Teil als Fuß- und Radweg ausgewiesen wird. Die Abgrenzung der beiden Festsetzungen erfolgt bei Wegmeter 39 und soll im Zuge der 1. Änderung an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches versetzt werden. Der Abschnitt der Straße „Appelgoorn“ im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

7.6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen in den Flächen für Nebenanlagen oder der Baugrenze herzustellen.

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit (WE) mindestens zwei (2) Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweifahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei (2) Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit (WE) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Da auf dem Grundstück bis zu drei (3) Wohneinheiten mit jeweils zwei (2) Stellplätzen entstehen sollen, wird die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 0,7 festgesetzt.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Spielplatz. Es handelt sich um eine Rasenfläche, auf der Spielgeräte aufgestellt sind. Die Rasenfläche wird regelmäßig gemäht. Das Gelände ist leicht wellig. Es steigt von Südwesten nach Nordosten an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,00 m.

Der Spielplatz wird im Norden, im Osten und im Süden von Knicks eingefasst. Der Knick, der im Norden des Plangebietes zwischen dem Spielplatz und dem bestehenden Einfamilienhaus-Grundstück verläuft, ist gärtnerisch gestaltet. Der ursprüngliche Gehölzbestand wurde ausgelichtet und stattdessen wurden Ziergehölze gepflanzt. Aufgrund dieser gärtnerischen Prägung ist der Knick als 'degeneriert' zu bezeichnen.

Der andere Knick, der den Spielplatz im Osten und Süden umgibt, weist einen lückigen und eher spärlichen Gehölzbewuchs auf. Es besteht ein junger Aufwuchs von Hunds-Rose (Hecken-Rose), Pappel, Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Eberesche und Pfaffenhütchen. Weiterhin stocken auf dem Knick zwei Eichen, die jeweils einen Stammdurchmesser von ca. 25 cm aufweisen.

Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Durch die geplante Bebauung würde der Nutzungsdruck auf die Knicks erhöht. Die Knicksubstanz der Knicks südlich und östlich des Plangebietes ist durch deren Lage auf dem Nachbargrundstück gesichert. Die Baugrenze hält einen Abstand von mindestens 3,00 m zum Wallfuß der Knicks ein. Zudem wird ein 1,00 m breiter Schutzstreifen ab dem Wallfuß festgesetzt, welcher von

intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze frei zu halten ist. Somit ist der Erhalt der südlich und östlich verlaufenden Knicks in ihrer Funktion sichergestellt. Der Knick wird in der Planzeichnung z.T. als 'zu erhaltende Gehölzbestände' festgesetzt. Die Gehölze sollen aus Gründen der Eingrünung erhalten werden.

Der Knick nördlich des Plangebietes, entlang des privaten Grundstücks, ist hinsichtlich des Gehölzbewuchses gärtnerisch stark überprägt. Durch eine Wohnnutzung beidseitig des Knicks würde sich der Nutzungsdruck auf den Knick stark erhöhen, was zu erheblichen Funktionsverlusten führen würde. Aus diesem Grund erscheint es notwendig, dass der Knick aus seinem Schutzstatus entlassen wird. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleichsbedarf orientiert sich an der Länge des vorhandenen Knicks, dieser Knickabschnitt weist eine Länge von ca. 25 m auf.

Die Ausgleichsmaßnahme sieht vor, im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 'Neubau Feuerwehr' einen 113 m langen Knickabschnitt anzulegen. Dieser Knickabschnitt kann als 56 lfm Knick anerkannt werden. 25 m der 56 m sollen als Knickaustausch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 dienen.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Die Knicks stellen ein potentiell Bruthabitat für mehrere Vogelarten dar. Dadurch, dass es sich vorwiegend um einen jungen Gehölzaufwuchs handelt, der zudem lückig ausgeprägt ist, bestehen nur wenige potentielle Bruthabitate. Bei einer Geländebegehung, die am 22.04.2021 durchgeführt wurde, wurden nur die Amsel und der Zilpzalp mit jeweils einem Brutpaar festgestellt. Der Zaunkönig, der potentiell in dem Brombeergebüsch brüten könnte, wurde nicht nachgewiesen. Eine weitere Vogelart, die potentiell im Plangebiet brüten könnte, ist die Gartengrasmücke. Da die Gartengrasmücke erst im Mai ihre Brutreviere besetzt, kann keine Aussage dazu getroffen werden, ob sie im Plangebiet brütet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet nur sehr wenige Brutpaare zu erwarten sind. Je vorkommender Vogelart wird nur ein Brutplatz im Plangebiet besetzt.

Die Planung wird dazu führen, dass die vorkommenden Vogelarten voraussichtlich die Bruthabitate zukünftig nicht mehr besetzen werden, da von dem Aufenthalt der Bewohner in den zukünftigen Gärten der Baugrundstücke zu starke Störungen ausgehen werden. Die Amsel ist von den vorkommenden Vogelarten am meisten an die Nähe des Menschen gewöhnt, so dass sie möglicherweise weiterhin in den Knicks brüten wird.

Das Plangebiet hat eine sehr geringe Bedeutung als Bruthabitat. Der Verlust der vorhandenen Brutplätze wird keine erhebliche Störung für die betroffenen Vogelarten darstellen, da je vorkommender Vogelart lediglich ein Brutplatz verlorengehen wird, was nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der jeweiligen Vogelart führen wird.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlichen relevanten Tierarten ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten, die gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverein Groß Wittensee e. V.. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß der anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Brandschutzes 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, ist durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Groß Wittensee.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf dem Baugrundstück zu versickern.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

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

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Versorgung mit Gas erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWR Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH durchgeführt.

Die Mülltonnen sind an den entsprechenden Abfahrtagen an der Straße „Lehmberg“ gesammelt aufzustellen (Entfernung ca. 35 m).

10. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

11. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Groß Wittensee zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

14. Auswirkung der Planung

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

15. Anhang

1. Bodenuntersuchung als Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrundstücks
[nachzureichen]

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Groß Wittensee, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 30.08.2021

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner