



# **GEMEINDE GROSS WITTENSEE**

**AMT HÜTTENER BERGE  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

## **KURZBEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17**

**für den Bereich „nördlich der Straße Lehmberg, östlich  
des Kirchhorster Weges und westlich der Mühlenstraße“**

**Gemeinde Groß Wittensee, den 29.06.2022**

## 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](mailto:info@ipp-kiel.de)

[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer

B.Sc. Patricia Bauer

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis .....	5
2. Planungsgrundlagen .....	5
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2.2. Landschaftsrahmenplan .....	8
2.2.3. Landschaftsplan .....	9
2.2.4. Flächennutzungsplan.....	10
2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne .....	11
3. Plangebiet .....	11
3.1. Lage.....	11
3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation .....	11
3.3. Entwicklungsrahmen und Alternativenprüfung.....	13
4. Städtebauliches Konzept.....	17
5. Auswirkungen der Planung.....	19
5.1. Schalltechnische Immissionsprognose.....	19
5.2. Verkehrsgutachten .....	19
5.3. Baugrunduntersuchung .....	20
5.4. Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	20
5.5. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung .....	20
5.6. Archäologische Kulturdenkmäler .....	20
5.7. Bodenschutz .....	21
5.8. Störfallbetriebe .....	21
6. Kosten .....	21
7. Flächenzusammenstellung .....	21
8. Verfahrensschritte .....	22
9. Umweltbericht (Vorentwurf gesonderter Teil).....	22
10. Anhang .....	23
10.1. Rechtsgrundlagen.....	23
10.2. Quellenverzeichnis.....	24

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan III .....	8
Abbildung 3: Ausschnitte aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 .....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab) .....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	10
Abbildung 6: Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb der Gemeinde.....	11
Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	12
Abbildung 8 Potenzialflächen der Innenentwicklung (Stand 2022).....	15
Abbildung 9: Alternativenprüfung [Luftbild Google Earth] .....	16
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab) .....	18
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Archäologie-Atlas SH .....	20

## Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 17 – Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV (WVK, März 2022)
- Verkehrsgutachten – Entwicklung eines Wohngebietes im Zuge der Bundesstraße B 203 (WVK, April 2022)

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS**

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt in Schleswig-Holstein zwischen den Mittelzentren Eckernförde und Rendsburg an der Zubringerstraße B 203, durch die mit der Anschlussstelle an die Bundesautobahn (BAB) 7 eine überörtliche verkehrliche Anbindung gewährleistet wird.

Groß Wittensee verfügt neben ortsansässigen Gewerbebetrieben über ein Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung. Die Entfernung zur Stadt Eckernförde, welche als Mittelzentrum die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellt, beträgt lediglich 7 km in nordöstliche Richtung. Die positive Entwicklung der Gemeinde innerhalb der letzten Dekaden spiegelt sich in der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wider. Die Grundstücke des letzten Baugebietes (B-Plan Nr. 14 „Im Wiesengrund“) sind bereits nahezu vollständig bebaut, es bestehen hier keine Verfügbarkeiten mehr. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist es essenziell, neben attraktiven Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Einfamilien- und Doppelhaussegment auch alternative Bebauungsformen im Bereich des altengerechten oder generationsübergreifenden Wohnens zu schaffen. Auch der Geschosswohnungsbau soll in Form von Eigentums- und Mietwohnungen Berücksichtigung finden.

Aufgrund mangelnde Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Grundschulstandort besteht - auch im Hinblick auf anstehende, weitere rechtliche Vorgaben im Schulbereich - der Bedarf, einen Schulneubau mit erhöhten Kapazitäten zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Groß Wittensee sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für neue Wohnbaugrundstücke als auch für die Errichtung einer Ganztagschule mit Sporthalle geschaffen werden.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Groß Wittensee sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst durch Art 4 v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der im Laufe des Verfahrens gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Vorentwurf des Umweltberichtes vor. Dieser wird im Rahmen der Planaufstellung fortlaufend weiter ausgearbeitet und zum Satzungsbeschluss Bestandteil dieser Begründung.

## **2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

### **2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt) (Fortschreibung 2001).

#### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP – Fortschreibung 2021) 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 innerhalb des 10 km-Umkreises zum Mittelzentrum Eckernförde. 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 fest, dass grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden können. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen (Kapitel 3.6.1 Absatz 1 LEP Fortschreibung 2021).

Der Landesentwicklungsplan legt fest, dass im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden dürfen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet (Kapitel 3.6.1 Abs. 4 LEP Fortschreibung 2021).

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 sollen über ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs verfügen sowie Arbeitsplätze im Handwerk und im Dienstleistungsbereich bieten. Sie sind ergänzende Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe in den ländlichen Räumen. Ihre Entwicklung soll nicht zu Lasten benachbarter Zentraler Orte gehen (Kapitel 3.2 Absatz 2 LEP Fortschreibung 2021).

Bei Gebietsentwicklungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinden möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen sollten (Kapitel 3.6.1 Absatz 1 LEP Fortschreibung 2021): Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist bei Bedarf für einzelne Gemeinden im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen für Teilräume (Kapitel 3.8 Absatz 2 und 3) möglich. Voraussetzung dafür ist u. a., dass die Gemeinden, die auf Basis der interkommunalen Vereinbarungen den ansonsten für sie geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen überschreiten, hinsichtlich ihres Infrastrukturangebotes, ihrer Siedlungsstruktur, ihrer verkehrlichen Anbindung sowie unter Beachtung ökologischer Belange hierfür geeignet sind. In den Regionalplänen benannte Gemeinden mit einer besonderen Funktion gemäß Kapitel 3.2 Absatz 1 sind hierfür geeignet.

Generell gilt hierbei der Grundsatz, dass bei der Wohnungsbauentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Kapitel 3.9 Absatz 4 LEP Fortschreibung 2021).

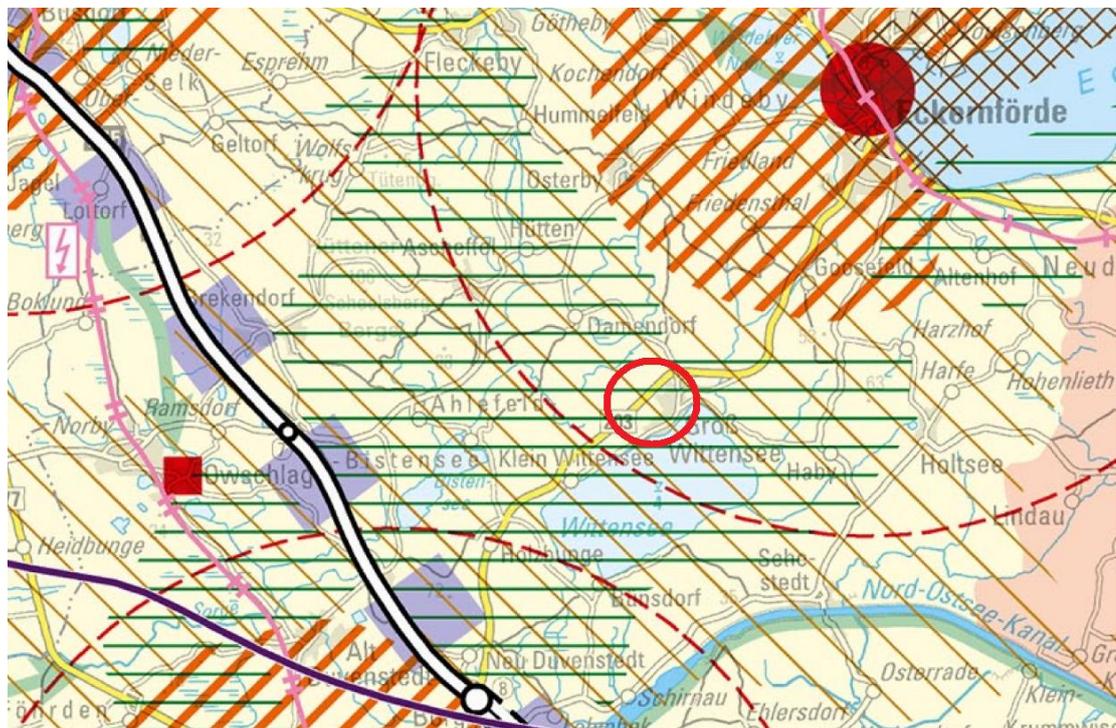


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) bekräftigt die Aussagen des LEP 2021 und stellt sie noch detaillierter dar.

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

Groß Wittensee liegt im ländlichen Raum, wo spezifische Entwicklungspotenziale mobilisiert und weiterentwickelt werden sollen. Die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen sollen verbessert werden.

Zudem ist die Gemeinde Groß Wittensee im Regionalplan mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum dargestellt. 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 somit auch nicht zwingend an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (max. 10 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2020 bis 2036) des LEP gebunden.

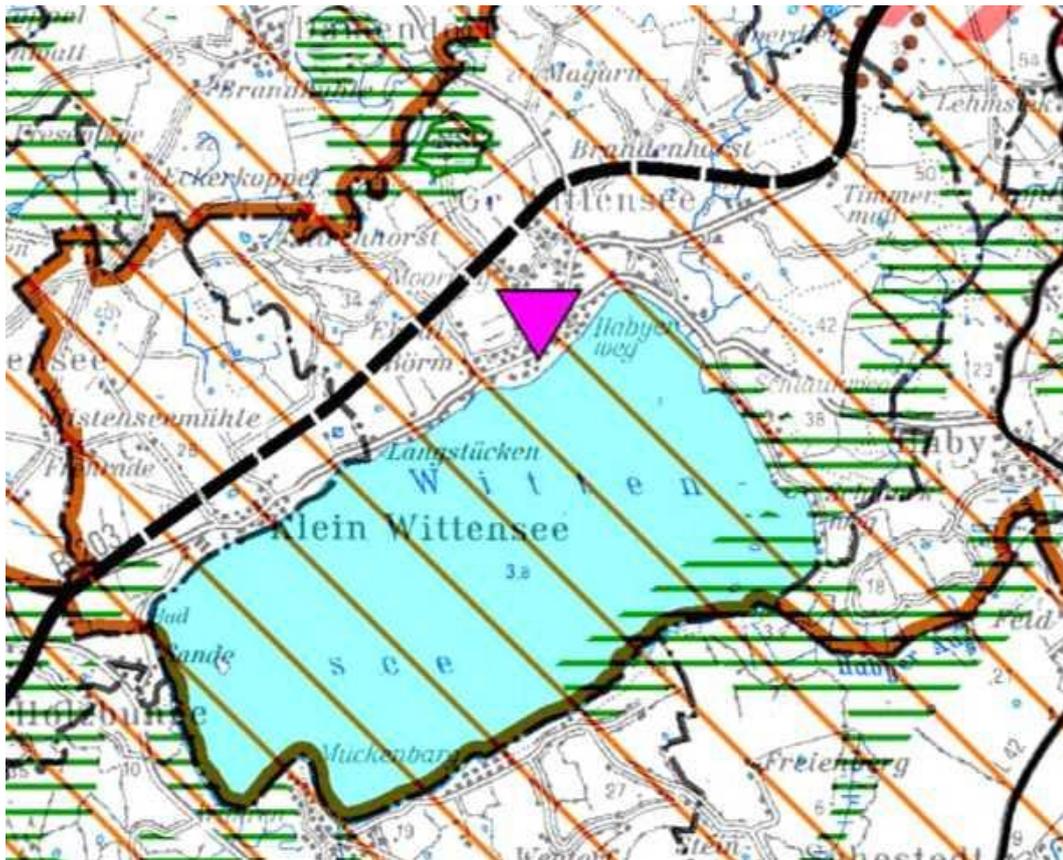


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan III

### 2.2.2. Landschaftsrahmenplan

Gemäß § 9 Abs. 1 BNatSchG hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken.

Im Landschaftsrahmenplan sind gemäß § 10 Abs. 1 BNatSchG die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Darstellung und Inhalt des Landschaftsrahmenplanes haben dabei gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) den Anforderungen des Landesentwicklungsplans sowie der Regionalpläne zu entsprechen.

Aus der Planung der Gemeinde resultieren keine Konflikte mit den Inhalten der Landschaftsplanung aufgrund der Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes des Landes Schleswig-Holstein, Planungsraum II (Neuaufstellung 2020).

**Hauptkarte 1**



**Hauptkarte 2**



**Hauptkarte 3**



Abbildung 3: Ausschnitte aus dem Landschaftsrahmenplan 2020, Planungsraum II (ohne Maßstab)

### 2.2.3. Landschaftsplan

Der für das Gemeindegebiet Groß Wittensee geltende Landschaftsplan kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unterschiedlicher Weise. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hüttener Berge und wird durch Knickstrukturen umgrenzt.

Die Fläche selbst ist als Acker dargestellt, der südliche Bereich befindet sich jedoch in einem Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen. Die südliche Fläche wird ebenfalls als Erholungsfläche mit der Zweckbestimmung Begrünte Plätze dargestellt und durch eine innerörtliche Grünverbindung umschlossen. Aus der Fläche wird ein archäologisches Denkmal ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

#### 2.2.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1966 ist die Fläche des Plangebietes vollständig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der südliche Geltungsbereich liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Geltungsbereiches ist der Verlauf einer Fernverkehrsstraße dargestellt, durch den nördlichen Geltungsbereich verlaufen zwei Leitungen laut dem Flächennutzungsplan (1966).

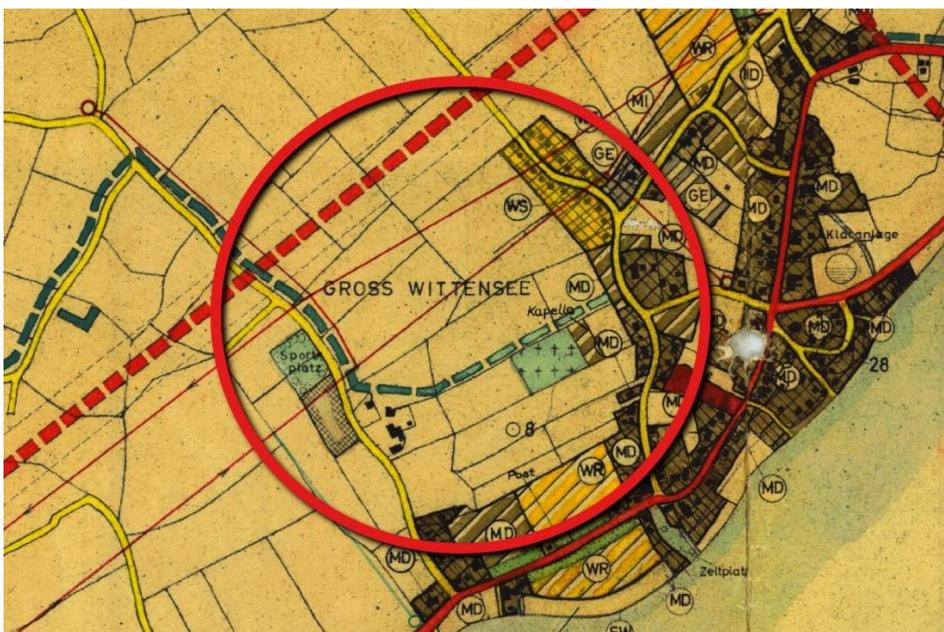


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Da sich die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lassen und somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, ist es erforder-

derlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

### 2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 2003, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

## 3. PLANGEBIET

### 3.1. Lage

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt etwa 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel, 7,5 km südwestlich der Stadt Eckernförde und ca. 15 km nordöstlich der Stadt Rendsburg. Direkt am Wittensee gelegen ist die Gemeinde über die Bundesstraße B 203 an die Bundesautobahn BAB 7 und damit an den Fernverkehr in die Richtungen Hamburg und Dänemark angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage der Gemeinde und liegt etwa 1 km entfernt vom Ortskern.



Abbildung 6: Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb der Gemeinde

### 3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 7 ha umfasst, befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 29/4, Flur 1, Gemarkung Groß Wittensee sowie einen Teilbereich des Flurstücks 14/6, Flur 1 Gemarkung Groß Wittensee.

Im Süden grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 11 an. Im Westen schließen sich ein Grundstück mit Wohnbebauung und die Straße

Kirchhorster Weg an. Nach Norden setzt sich das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche fort. Im Osten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Fläche und der Gemeindefläche mit Zweckbestimmung Kirche und Friedhof begrenzt.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, direkt angrenzend an den Innenbereich der Ortslage. Der Geltungsbereich ist geprägt von Knickstrukturen.

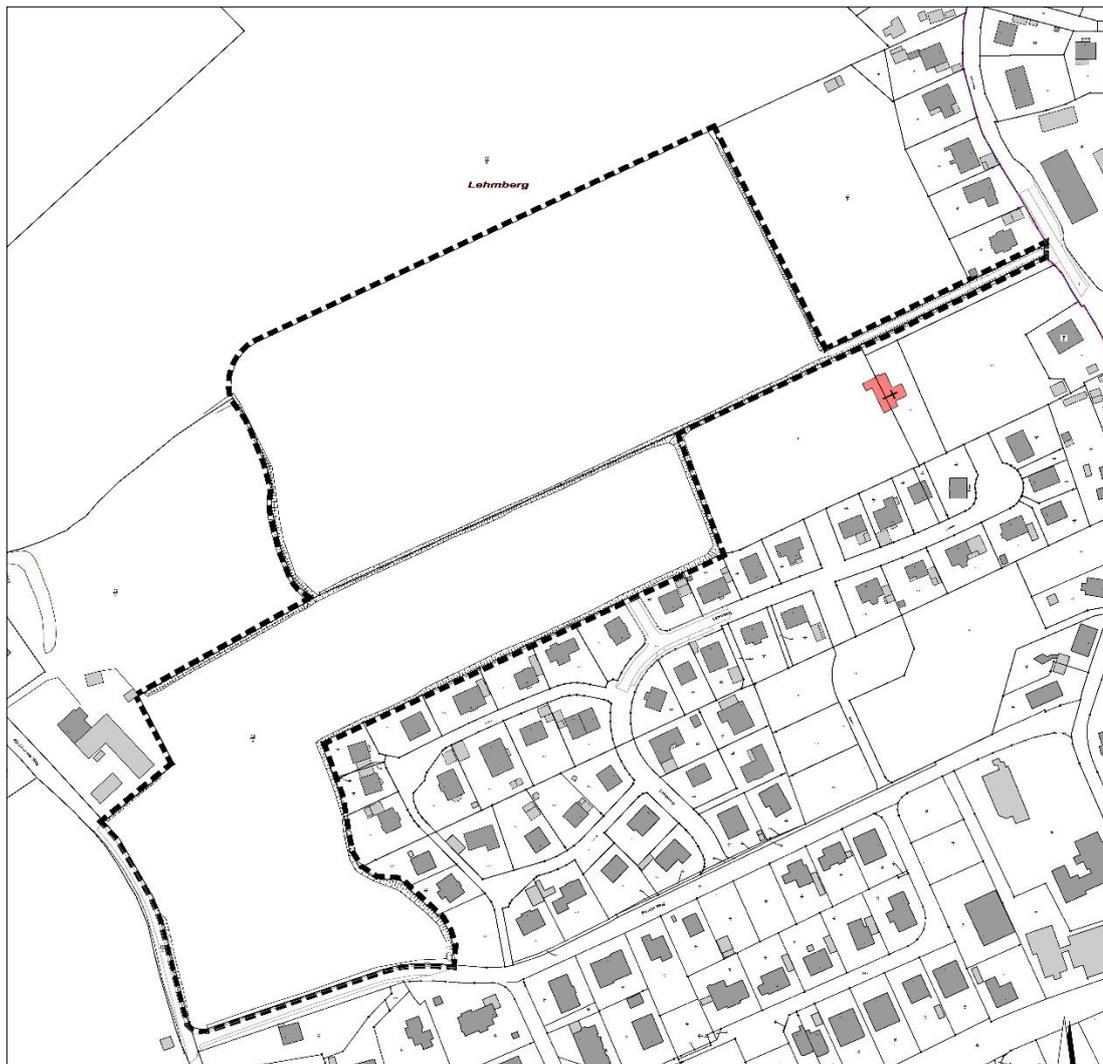


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3.3. Entwicklungsrahmen und Alternativenprüfung

#### Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

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 31.12.2020.

Die zum Stichtag ermittelte Anzahl der Wohnungen in Groß Wittensee beläuft sich auf 622 Wohneinheiten. Das Amt Hüttener Berge setzt den Entwicklungsrahmen für die Gemeinde mit einem Satz von 12 % an. Demzufolge besteht innerhalb der Gemeinde bei einem 12 %igen Entwicklungsrahmen ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 74 Wohneinheiten im Zeitraum vom Jahr 2022 bis zum Jahr 2036 (Kapitel 3.6.1 Abs. 3 LEP Fortschreibung 2021).

Gemäß dem nach § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind Gemeinden generell aufgefordert zu prüfen, inwieweit vor Inanspruchnahme neuer, noch nicht erschlossener Bauflächen bereits vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 3.9 Abs. 4).

Daher wurden die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht und hierzu die vorhandenen Flächenpotenziale in verschiedene Kategorien eingeteilt.

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

Der Kategorie A werden 10 Wohneinheiten zugeordnet, wobei von den 8 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus lediglich 2/3 auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden (5 WE – Kapitel 3.6.1 Abs. 3 LEP Fortschreibung 2021). Somit sind in der Kategorie A insgesamt 7 Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Die Kategorie B umfasst 23 Wohneinheiten, welche allerdings aufgrund von Hemmnissen nicht angerechnet werden. In die Kategorie C mit Planungsoption werden 3 Wohneinheiten eingestuft, welche momentan ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

Abzüglich der 7 Wohneinheiten der Kategorie A verbleiben demzufolge bei einem Entwicklungsrahmen von 74 WE bis zum Jahr 2036 insgesamt noch 67 Wohneinheiten als Entwicklungspotenzial der Gemeinde Groß Wittensee.

Nr.	Kategorie	Anzahl WE	m <sup>2</sup> (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	A, keine Hemmnisse	5 (8) 1	3.241	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	810	B-Plan Nr. 11, Fläche befindet sich im Privateigentum. Eine Bebauung ist nicht geplant.
16	B, Hemmnisse	2	1.320	Privat- und Nutzgarten, Lagerfläche
17	B, Hemmnisse	1	645	Privatgarten
18	B, Hemmnisse	1	865	Privatgarten
19	B, Hemmnisse	1	632	Privatgarten
20a	B, Hemmnisse	1	1.536	21a ist Teil des B-Planes Nr. 5, gesamte Nutzung: Stellplatz, Schuppen, sonstige Flächennutzung
20b	C, Planungsoption	1		

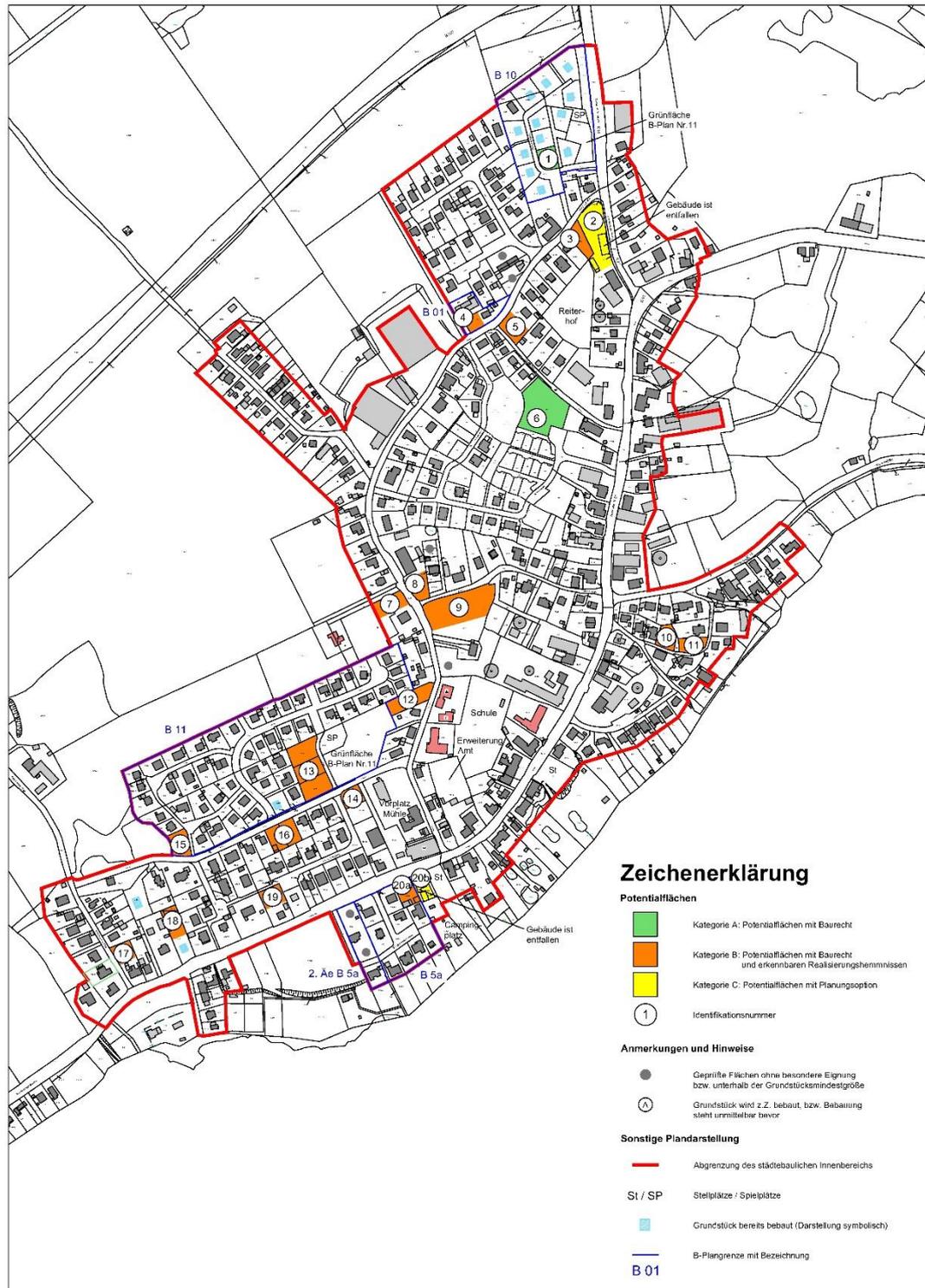


Abbildung 8 Potenzialflächen der Innenentwicklung (Stand 2022)

Potenzialkategorie	Anzahl WE
A, keine Hemmnisse	7
B, Hemmnisse	23
C, Planungsoption	3
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>

Sollte durch die geplante Wohngebietsentwicklung der nach landesplanerischen Vorgaben ermittelte und bereinigte Entwicklungsrahmen überschritten werden, besteht für die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Sonderstellung mit ihrer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion die Möglichkeit, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen zur überschreiten. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde Groß Wittensee aufgrund ihres guten Infrastrukturangebotes, ihrer Siedlungsstruktur und der verkehrlichen Anbindung die Voraussetzungen für eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens unter Beachtung ökologischer Belange.

### Alternativenprüfung

Zusätzlich zu der geplanten Entwicklungsfläche des B-Plans wurden durch die Gemeinde weitere Flächen hinsichtlich der Eignung als Alternativflächen betrachtet und gegeneinander abgewogen.



Abbildung 9: Alternativenprüfung [Luftbild Google Earth]

Ein Teilbereich der **Fläche A** im Norden des Gemeindegebietes ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Gewerbefläche dargestellt. Sowohl diese als auch die angrenzende Fläche könnten grundsätzlich als Erweiterung der Firma Wittenseer Quelle dienen. Für eine Wohnbebauung wird dieser Bereich aufgrund der Immissionen als wenig geeignet eingestuft.

Teilbereiche der **Fläche B** liegen im Landschaftsschutzgebiet, darüber hinaus sieht der Landschaftsplan für die östlichen Bereiche einen Eignungsraum zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Dauergrünland vor. Nach Kenntnisstand der Gemeinde bestehen momentan von Seiten der Eigentümer keine Entwicklungs- bzw. Verkaufsabsichten.

Für die **Fläche C** wird eine weitere Ausdehnung der Wohnentwicklung aus naturschutzrechtlicher Sicht als problematisch angesehen. Die dortigen Grünflächen befinden sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und auch hier liegen Teilbereiche bereits im Landschaftsschutzgebiet bzw. sind im Landschaftsplan als Eignungsraum zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Dauergrünland vorgesehen.

Das Grünland der **Fläche D** befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Auch für diese Fläche bestehen darüber hinaus keine Verkaufsabsichten.

Hinsichtlich dieser begrenzten weiteren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Groß Wittensee finden sich daher für eine dem Geltungsbereich entsprechende Fläche keine vergleichbaren Alternativen.

#### 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, einer Ganztagschule mit Sporthalle sowie einem Platz der Generationen am südwestlichen Ortsrand.

Die wohnbauliche Entwicklung auf einer Fläche von ungefähr 5 ha grenzt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Eksaler Weg“ des Bebauungsplanes Nr. 11 aus dem Jahr 2003. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf verteilen sich ca. 30 Wohneinheiten auf Einzel-, und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger, offener Bauweise sowie auf Geschosswohnungsbau, in dem verschiedene Wohnformen realisierbar sind.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer klaren Gliederung durch Grünstrukturen, welche sichtbare Raumkanten zu den angrenzenden Wohnbauflächen bilden und zu einer qualitätsvollen Siedlungsdurchgrünung beitragen. Die wohnbauliche Entwicklung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 17 soll durch öffentliche Aufenthaltsflächen mit Grünstrukturen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Unbefestigte Fußwegeverbindungen verknüpfen die verschiedenen Siedlungsquartiere sowie die Schulfläche und den Platz der Generationen miteinander.

Die höchste Nutzungsintensität der Baufelder konzentriert sich auf die Bereiche entlang der nördlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebietes. Hier werden durch die Zulässigkeit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise ohne Begrenzung der Traufhöhe kompaktere Baukörper für die Umsetzung von Geschosswohnungsbau ermöglicht. Ausgehend von dieser Hauptachse des Plangebietes entwickelt sich in westliche, südliche und östliche Richtung eine offenere Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in den Randlagen. Diese Baufelder für den individuellen Wohnungsbau werden über zwei Stichstraßen bzw. eine Ringerschließung von der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE aus erschlossen. Um eine spätere, nördlich angrenzende Gebietserweiterung zu ermöglichen, ist bereits bei diesem Konzept die Fortführung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN vorgesehen.



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Das Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen soll weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen, entsprechend ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse Eigentum zu bilden. Gleichzeitig schaffen verschiedene Maße der baulichen Nutzung die Voraussetzungen für die Umsetzung besonderer Bauformen wie z. B. Passivhäuser oder Hausgruppenbebauung. Auf diese Weise wird das neue Wohngebiet durch eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Bebauungsstruktur geprägt.

Das westliche Plangebiet, auf dem die Errichtung einer Ganztagschule mit einer Kapazität von ungefähr 120 Schülerinnen und Schülern sowie einer Sporthalle vorgesehen sind, wird über den Platz der Generationen mit dem Wohnquartier verbunden. Dieser öffentliche Raum soll eine sozial und ökologisch ansprechende Freizeitmöglichkeit für die gesamte Gemeinde Groß Wittensee darstellen und eine nachhaltig positive Gebietsentwicklung fördern.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1. Schalltechnische Immissionsprognose**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (WVK, März 2022) werden mögliche Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 und die geplante Erweiterungsfläche ermittelt und entsprechende Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ausgesprochen.

Während die Entwicklungsfläche direkt südlich an den Verlauf der B 203 angrenzt, befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 in einem Abstand von ungefähr 250 bis 300 m südlich dieses Straßenverlaufes.

Laut den Berechnungsergebnissen ist zum Schutz einer späteren Bebauung innerhalb der möglichen Entwicklungsfläche die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie ein Lärmschutzwall und passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen zu empfehlen.

Im Gegensatz dazu sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 17 keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig.

Die ausführlichen Ergebnisse sind der lärmtechnischen Untersuchung (WVK, März 2022) zu entnehmen.

### **5.2. Verkehrsgutachten**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ist zu klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei werden die Leistungsfähigkeiten und Verträglichkeiten der Verkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur Führung der Verkehrsarten benannt.

Analog zur Schalltechnischen Untersuchung wurden auch im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung beide Entwurfsvarianten betrachtet. Demzufolge wird einerseits eine Empfehlung ausgesprochen, die sich nur auf die Umsetzung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 17 beschränkt, andererseits wird ergänzend dazu das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsabwicklung bei einer Realisierung der gesamten Entwicklungsfläche analysiert (s. Verkehrsgutachten, WVK April 2022).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Ganztagschule, der Sporthalle und Wohnbebauung ist laut der Empfehlung des Verkehrsgutachtens auch ohne eine Anbindung an die Bundesstraße B 203 möglich. Die Verkehre können aufgrund der vergleichsweise geringen Menge über das bestehende Streckennetz abgewickelt werden.

Dabei sollte eine zusätzliche Belastung des Kirchhorster Weges mit dem Ziel der Vermeidung von Begegnungsfällen reduziert werden. Hierzu können beispielsweise schulinterne Einbahnstraßenregelungen angewendet werden. Mit der Entwicklung des gesamten Wohngebietes sollte die Erschließung an die Bundesstraße allerdings realisiert werden.



geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

### 5.7. Bodenschutz

Zur Sicherstellung der Wertung des Schutzgutes Boden sind im Zuge der Maßnahmen die entsprechenden Vorgaben des BauGB, der Bundesbodenschutzverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuhalten.

### 5.8. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

## 6. KOSTEN

Die Planung erfolgt im Rahmen einer Angebotsplanung durch die Gemeinde Groß Wittensee. Der Gemeinde entstehen durch das Planaufstellungsverfahren allenfalls anteilige Kosten (für den Bereich des künftigen Schulgrundstücks). Es wird eine Kostenübernahmeerklärung mit dem Investor der geplanten Wohnbebauung, der Firma Paasch Rohrleitungsbau GmbH & o. KG, abgeschlossen.

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.

## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Der Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst folgende Flächen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen	ca. 29.400
Erschließung	ca. 6.300
Gemeinbedarfsfläche	ca. 10.500
Grünflächen	ca. 15.700
Versorgungsflächen	ca. 6.700
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>ca. 68.600</u></b>

## 8. VERFAHRENSSCHRITTE

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Wittensee	09.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	xx.07.2022 bis xx.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	noch ausstehend
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	noch ausstehend
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	noch ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	noch ausstehend
Satzungsbeschluss	noch ausstehend

## 9. UMWELTBERICHT (Vorentwurf gesonderter Teil)

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 den folgenden Kriterien beurteilt:

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

Die Ergebnisse fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Umweltbericht, welcher zeitgleich zur vorliegenden Planung erarbeitet wird, wird im weiteren Verfahrensverlauf der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

## 10. ANHANG

### 10.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)*  <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 Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	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.

## 10.2. Quellenverzeichnis

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum III.
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.
- Gemeinde Groß Wittensee (2000): Landschaftsplan.
- Gemeinde Groß Wittensee (1966): Flächennutzungsplan (zuletzt geändert am 02.05.2019).
- Gemeinde Groß Wittensee (2003): Bebauungsplan Nr. 11 „Eksaler Weg“.

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

Gemeinde Groß Wittensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeister