



ÜBERSICHTSPLAN o.M.

BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZU DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KREIS RENDSBURG ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET SURENDORF „KURSTRAND – WEST“

BEARBEITUNG : 03.02.2009, 10.02.2009,
17.07.2009

B2K

BOCK - KÜHLE - KOERNER

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29

email: info@b2k-architekten.de

www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT: REDAKTIONELL GEÄNDERT GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 01.10.09

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30(3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLANE DER INNENENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS : § 4(1) BauGB § 3(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BAUGB § 1(7) BAUGB § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis Teil 1 Begründung

1	ALLGEMEINES	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	1
1.2	Standort und Größe des Geltungsbereiches	1
1.3	Bestand	1
1.4	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.5	Umweltprüfung und Umweltbericht	3
1.5.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1.5.2	Scoping	3
1.5.3	Prüfgegenstand.....	3
2	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABE	3
2.1	Raumordnungsplan, Landesentwicklungsplan-Entwurf	3
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Landschaftsrahmenplan.....	4
2.4	Flächennutzungsplan	4
2.5	Kommunale Landschaftsplanung	5
3	ALLGEMEINE RAHMENPLANUNGEN	5
3.1	Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild	5
3.2	Allgemeine Rahmenplanungen zu touristischen Nutzung des Strandbereiches (siehe Anlage, zeichnerische Darstellung)	6
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB I. VERB. M. DER BAUNVO UND DER LBO)	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Sondergebiet Fremdenverkehr (SO _{FV}) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 11 BauNVO).....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16 u. 19 BauNVO) .	7
4.2.2	Geschossigkeit und Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§16, 18 u. 20 BauNVO) .	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung der Gebäude	8
4.3.1	Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)	8
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)	8
4.4	Zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i. Verb. m. § 84 LBO-SH).....	9
4.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	10
4.5.1	Erschließung	10

4.5.2	Ruhender Verkehr.....	10
4.6	Grünordnung (§ 9(1) Nr. 15 BauGB).....	10
4.6.1	Grünordnung, Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleich und Ersatz ...	10
4.6.2	Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)	10
4.6.3	Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	10
4.6.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	11
4.6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	11
4.7	Löschwasserversorgung.....	11
4.8	Freizuhaltende Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.....	11
5	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BAULICHE VORKEHRUNGEN ... GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) NR. 1 BAUGB).....	12
6	RESTRIKTIONEN AUFGRUND ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB).....	12
6.1	Schutz der Seeschifffahrt (§ 34 (4) BWaStrG).....	12
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG	12
7.1	Wirtschaftliche Auswirkungen	12
7.2	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.....	12
7.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.....	12
7.4	Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur	13
7.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	13
7.6	Umweltauswirkungen	13
8	KOSTEN.....	13
9	TEIL 2 UMWELTBERICHT	14

- erstellt durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen – Schlegel Landschaftsarchitekten

ANLAGEN

1. Übersichtsplan mit den weiteren Planungen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Schwedeneck
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Lageplan zur Ausgleichsfläche

Teil 1 Begründung

Ziele, Zwecke, Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Bereich Surendorf Kurstrand – West erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.2007.

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Es gilt die Baunutzungsverordnung (im Folgenden: BauNVO) von 1990.

Für das Gebiet existiert ein derzeit rechtskräftiger B-Plan (Bebauungsplan Nr. 16) gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.1982.

Die Gemeinde will mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 den Bereich Surendorf Kurstrand – West neu ordnen und Planungssicherheit schaffen.

Es erfolgte daher die Neuaufstellung.

Der vorhandene B-Plan Nr. 16 wird außer Kraft gesetzt sobald die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtswirksam wird.

1.2 Standort und Größe des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet 1,04 ha.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Küstenbereich des Ortsteiles Surendorf zwischen der befahrbaren Strand – Zuwegung im Osten und dem Sondergebiet - Bund - im Westen.

Des weiteren wird das Gebiet durch den Strandabschnitt Kurstrand – West und der südlich gelegenen ca. 10 m über NN hohen Böschungskante abgegrenzt.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird die Art der Nutzung als Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtungen - festgesetzt.

Das Gebiet liegt zwischen etwa +/-3,00 und 5,00 m über NN und liegt somit im westlichen Bereich innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise im Dünenbereich und ist über die Strasse zum Kurstrand erschlossen. Auf dem Gebiet befinden sich ausschließlich Baukörper für den Fremdenverkehr, Erholung Gastronomie und sportliche Zwecke.

Westlich gelegen angrenzend zur Liegenschaft der Bundeswehr befindet sich das Gebäude des Surendorfer Sportvereins. Ein kleiner Teil des Geländes liegt an dieser Stelle im hochwassergefährdeten Bereich.

Im zentralen Bereich befinden sich in den Baufeldern 2 und 3 Gastronomische Bereiche, eine Betriebsleiterwohnung, die Kurverwaltung, die DLRG – Station und kleinere Geschäftseinheiten.

Im östlichen Bereich steht eine eingeschossige sanierungsbedürftige WC-Anlage.

Die baulichen Anlagen werden über eine rückwärtige an der Böschungskante liegende verkehrsberuhigte Straße erschlossen. Diese dient vornehmlich der Ver- und Entsorgung der Gebäude. 17 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze sind neu geschaffen und bieten Parkraum für die Betreiber und Nutzer der umliegenden Einrichtungen.

Großflächiger Parkraum steht den Gästen und Nutzern des Strandes in ausreichender Zahl außerhalb des Plangeltungsbereiches oberhalb der Steilküste zur Verfügung.

Neben der verkehrsberuhigten Straßenfläche existiert eine fußläufige Wegverbindung zwischen den Baukörpern. Diese Wegverbindung hat mehrere Zugänge zum vorgelagerten Standabschnitt.

Einzelne Bäume und Baumgruppen befinden sich verteilt auf dem Gelände. Durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken sollen die Freiflächen neu strukturiert und Raumkanten stärker hervorgehoben werden.

Die im Süden verlaufende Kante der Steilküste ist stark bewachsen und bildet einen raumbildenden Abschluss.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 entsteht auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes Nr. 16.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Neuaufstellung Planungssicherheit zu schaffen und auf veränderte Bedingungen zu reagieren. Folgende Dinge sollen für das Gebiet neu geregelt werden,

- Änderung und Bereitstellung von überbaubaren Flächen für die unterschiedlichen Einrichtungen des Fremdenverkehrs,
- die Sicherung der Erschließung unter Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs,
- Sicherung der Stellplätze für Nutzer und Betreiber und
- Sicherung des standorttypischen Bewuchses im Bereich der vorhandenen Böschungen.

Des weiteren werden Gestaltungsfestsetzungen neu vorgegeben.

1.5 Umweltprüfung und Umweltbericht

1.5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen – Schlegel Landschaftsarchitekten beauftragt.

1.5.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als – so genanntes – Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren führte die Gemeinde mit dem Schreiben vom 13.02.2009 durch und forderte zu einer Stellungnahme auf.

1.5.3 Prüfgegenstand

In der Umweltprüfung (UP) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht (UB) beschrieben sowie bewertet.

Da die Umweltprüfung gemäß BauGB auch die Vorgaben der Projekt – UVP – Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgabe

2.1 Raumordnungsplan, Landesentwicklungsplan-Entwurf

Der derzeit (2008) noch wirksame Landesraumordnungsplan (LROP) wird in absehbarer Zeit durch den Landesentwicklungsplan (LEP), der sich derzeit in Aufstellung befindet, abgelöst werden.

Für den von der vorliegenden Planung betroffenen perspektivischen Zeitraum werden die Ziele und Grundsätze der Landesplanung daher über den derzeit im Entwurf vorliegenden LEP dargelegt.

Im Entwurf zum LEP befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen.

- Das Plangebiet liegt im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um den Verdichtungsraum Kiel an der Eckernförder Bucht im Dänischen Wohld.
- Schwedeneck gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Amt Dänischenhagen an.
- Sitz der Amtsverwaltung ist in Dänischenhagen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Schwerpunktraumes für Natur und Landschaft, der den Küstenraum Schwedenecks zwischen Strande und Altenhof umfasst.
- Dieser Bereich ist von besonderer Bedeutung für den Tourismus und Erholung.
- Der Schwerpunkt dieser Maßnahmen dient zur Verbesserung der Angebotsqualität und der Saisonverlängerung und nicht zur Kapazitätserweiterung. Des Weiteren

ren wird die Notwendigkeit ordnender Maßnahmen für die Sicherung der für den Tourismus und die Erholung wichtigen Freiräume gesehen.

- Die angrenzende Ostsee nördlich des Plangebietes ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

2.2 Regionalplan

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall wird der Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der in absehbarer Zeit durch den LEP (Entwurf 2008) abgelöst wird. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen.

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel.
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.
- FFH – Richtlinie im Bereich der Eckernförder Bucht und der Küste.
- Ein auf der gesamten Küstenlänge parallel verlaufendes Geotop.
- Küstenparalleler Regionaler Grünzug.

Es liegt keine zentralörtliche Funktionszuweisung vor.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan (2000)

Naturschutz

- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion.
- Die Ostseeküste ist in diesem Bereich ein EU-Vogelschutzgebiet.
- Ein großflächiges Wasserschongebiet, das das Wasserwerk Krusendorf mit erfasst.

Erholung

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Dadurch ergibt sich auf Grund von Landschaftsstruktur und Zugänglichkeit des Gebietes eine besondere Erholungsfunktion, insbesondere durch Bademöglichkeiten, Campingplätze und das Vorhandensein eines überregional bedeutsamen Rad- und Wanderweges (schl.-holst. Ostseeradwanderweg, Europäischer Fernwanderweg Nr. 6).

2.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Schwedeneck verfügt über einen neu aufgestellten F-Plan der am 26.01.2006 genehmigt wurde.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Entwicklung für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 16 vorbereitet, indem die Fläche als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt wird.

Die Fläche liegt innerhalb des 100m Gewässerschutzstreifens zur Ostsee.

2.5 Kommunale Landschaftsplanung

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Fortschreibung des Landschaftsplanes.

Der vorliegende Entwurf beschreibt das Gebiet als für eine qualitative Bebauung geeignet, empfiehlt jedoch eine anspruchsvolle Konzeption und kein flächenhaftes Auffüllen.

3 Allgemeine Rahmenplanungen

3.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild

Der Geltungsbereich umfasst die unmittelbar in der Dünenlandschaft liegenden Grundstücke.

Räumlich abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch die Liegenschaft der Bundeswehr, südlich durch die raumbildende stark bewachsene Böschungskante der Steilküste, im Norden durch den Strandabschnitt Surendorfer Kurstrand West und im Osten durch die Straßenverkehrsfläche, der Zuwegung zum Strand und zum Campingplatz.

Das im Westen stehende Gebäude des Surendorfer Sportvereins wird durch Erweiterung der Baugrenzen bzw. der Grundflächenzahl bauleitplanerisch auf zukünftige Vergrößernde Baumaßnahmen vorbereitet. Angedacht war hier ein Gebäude für ein Winterlager der Strandkörbe und als Erweiterung des Surendorfer Sportvereins.

Für alle Gebäude sieht die Planung eine einheitliche Gestaltung vor, so dass an diesem Strandabschnitt ein einheitlicher und harmonischer Gesamteindruck entstehen kann. Dies entsteht unter anderen durch die Vorgabe der Gestaltung, der Dachneigungen und Höhen über NN sowie der Vorgaben der einzusetzenden Materialien.

Die Einzelbaukörper innerhalb der Baufelder sind durch verbindende Elemente zusammengefasst worden, um eine Geschlossenheit der jeweiligen Gruppe zu unterstreichen.

Die mehrfachen Versprünge der Baugrenzen im zentralen Bereich erzeugen eine Staffelung der dort stehenden Baukörper.

Das im östlichen Bereich befindliche sanierungsbedürftige Sanitärgebäude im Baufeld 4 soll in naher Zukunft durch einen zeitgemäßen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. Zusätzlich sollen in diesem Gebäude die DLRG – Station und weitere touristische Angebote (Wellness/Sport) untergebracht werden.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt durch eine im rückwärtigen Bereich liegende Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, welche über die Straße zum Kurstrand erschlossen ist. Die verkehrsberuhigte Straße dient vornehmlich der Ver- und Entsorgung.

Großflächige Parkplatzflächen werden im Plangeltungsbereich nicht zur Verfügung gestellt, da diese in ausreichender Zahl oberhalb der Steilküste vorhanden sind. Lediglich 17 Stellplätze und 2 Behinderten Stellplätze werden im Planbereich für die Nutzer zur Verfügung gestellt.

Die vorhandenen Freiflächen sollen durch Anpflanzungen von weiteren Bäumen und Hecken neu strukturiert werden.

Durch die Anpflanzungen werden vorhandene Raumkanten besser hervorgehoben und Flächen klarer definiert

3.2 Allgemeine Rahmenplanungen zu touristischen Nutzung des Strandbereiches (siehe Anlage, zeichnerische Darstellung)

Entsprechend der Anlage sind folgende Bereiche für weitere Planungen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für touristische Nutzungen zu nennen.

Die westlich gelegene Fläche ist zur Zeit noch Eigentum des Bundes, der Nutzer ist die Bundeswehr. Falls der Bund diese Fläche in den kommenden Jahren aufgrund einer Schließung veräußern sollte, könnte sie als Optionsfläche für weitere touristische Nutzungen aufgenommen werden.

Vorstellbar wären hier weitere touristische Nutzungen, sei es als Ergänzung oder Erweiterung der bisher bestehenden Angebote. Dieses Areal eignet sich besonders gut als Optionsfläche, da die Fläche gut erschlossen ist, sie auf einer Ebene liegt und die bestehende Promenade (Surendorfer Kurstrand West, B-Plan Nr. 16) einfach weitergeführt werden könnte.

Die Entwicklungsfläche der Promenade, den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 (diese Planung). Beabsichtigt ist bei diesem Planverfahren Planungssicherheit zu geben und dadurch den Bereich der Promenade zukunftssicher zu gestalten (siehe dazu Pkt. 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung).

Die östlich gelegene Promenade, angrenzend zum Bebauungsplan Nr. 16. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14. In diesem Teil sollen folgende touristische Nutzungen angeboten bzw. weiterentwickelt werden. Dies sind Angebote der Gastronomie und aus dem Wassersport (Segel-/ Surfschule). Sie sind als Ergänzungsangebot des angrenzenden Campingplatzes zu sehen. Des Weiteren ist der Bereich wie auch die anderen beschriebenen Bereiche verkehrstechnisch günstig zu erreichen und ist somit auch interessant für Tagesgäste.

Der vorhandene Campingplatz (Bebauungsplan Nr. 14) und die Erweiterungsfläche (Bebauungsplan Nr. 25):

Durch die Erweiterungsfläche (Bebauungsplan Nr. 25) soll den Betreibern des Campingplatzes die Möglichkeit eingeräumt werden, das Angebot durch Quantität und Qualität zu erweitern. Dies heißt unter anderem, das weitere Flächen für Mobilehomes, teilweise feste Unterkünfte und Freiflächen für Spiel und Sport ausgewiesen werden können.

Eine Zusammenlegung aller Planungsbereiche in einen Bebauungsplan ist aufgrund der unterschiedlichen Realisierungszeiträume nicht möglich, da konkrete Bauvorhaben, vor allem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, kurzfristig umgesetzt werden sollen. Ziel der Gesamtkonzeption / -entwicklung ist es aber die touristische Nutzung an diesem Standort in der Gemeinde zu stärken und zu bündeln.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB i. Verb. m. der BauNVO und der LBO)

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Fremdenverkehr (SO_{FV})

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 11 BauNVO)

Die Baufelder 1 – 4 werden als Sondergebiet Fremdenverkehr (SO_{FV}) ausgewiesen. Das Sondergebiet Fremdenverkehr (SO_{FV}) dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Gebäuden zur Versorgung der benachbarten Strandflächen und dem Zeltplatz sowie zur Stärkung der touristischen Infrastruktur. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, über den die Gemeinde die gewollte Art der Nutzung bereits dargelegt und begründet hat.

Die festgelegten Nutzungen des Sondergebietes werden wie folgt beschrieben:

Anlagen, Einrichtungen und Gebäude des Kurbetriebes,
Sanitäreinrichtungen des Strandbetrieb,
Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für die DLRG und feste Unterkünfte für die Aufsichtspersonen der DLRG,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung,
Wellnesseinrichtungen,
gewerblich genutzte Räume und Gebäude für touristische Zwecke,
Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für die Lagerung der touristischen Ausrüstung/Ausstattung des Kurbetriebes und der Gemeinde Schwedeneck.

Ausnahmsweise zulässig sind nur:

Nutzungen und Nebenanlagen die Ausschließlich dem v.G. Nutzungszweck dienen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
eine Wohnung für die Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Konkreter werden die Nutzungen für die Teilbereiche bzw. unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen für die unterschiedlichen Bauflächen nicht vorgegeben, da die Gemeinde Schwedeneck sich bei zukünftigen Entwicklungen im touristischen Bereich alle Nutzungsmöglichkeiten erhalten will.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

Für alle Baufelder ist die überbaubare Grundfläche (GR) festgelegt worden. Die Größe der überbaubaren Grundflächen in den Baufeldern 2 – 3 orientiert sich an die vorhandenen Baukörper und lässt nur geringe Erweiterungen zu.

Die zulässige überbaubare Grundfläche im Baufeld 1 ist aufgrund des Bedarfs der Vergrößerung der baulichen Anlage gegenüber den Ursprungsbebauungsplan 16 geändert

worden. Hier beabsichtigt die Gemeinde das Gebäude des Surendorfer Sportvereins um einen Anbau zu vergrößern. In diesem Gebäude plant die Gemeinde das Winterlager für die Strandkörbe und weitere Flächen für touristische Einrichtungen.

Da der Baukörper im Baufeld 4 sanierungsbedürftig ist und die Gemeinde an dieser Stelle einen Neubau plant, fällt das Baufeld aufgrund des Vorhabens größer aus, um flexibel auf Änderungen reagieren zu können.

Weitere Änderungen gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 sind nicht vorgesehen.

Mit der Ausweisung soll die Qualität gesteigert werden und ein baulich einheitlicher Gesamteindruck entstehen. Der hohe Grün- und Freiflächenanteil mit den Sichtbeziehungen soll dabei gestärkt bzw. erhalten werden.

4.2.2 Geschossigkeit und Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§16, 18 u. 20 BauNVO)

Für alle Baufelder sind die Gebäudehöhen, die nicht überschritten werden dürfen, als absolute Höhe, d.h. in Meter bezogen auf Normalnull (müNN) festgesetzt. Die Entstehung höherer Gebäude soll aus Rücksicht auf den Ortscharakter und das Landschaftsbild vermieden werden. Das Geländeniveau (Höhenlage) der vorhandenen Oberfläche soll erhalten bleiben.

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) überschritten werden. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

Die Festsetzung, dass die Mindestfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bei mindestens 4,00m ü.N.N. liegen muss, wird aufgrund des Hochwasserschutzes vorgenommen.

Für alle Baufelder ist des Weiteren die maximal zulässige Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung auf geringe Grundfläche zu ermöglichen.

Das Planungsziel besteht darin, die Gebäude in die Landschaft zu integrieren.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung der Gebäude

4.3.1 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)

Für alle Baufelder sind Gebäude in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO zugelassen. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel, Sichtbeziehungen zwischen den Baukörpern zu erhalten und für den Planungsbereich einen einheitlichen Gesamteindruck der Baukörper zu entwickeln.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen der Baufelder 2 – 3 orientieren sich an der Bestandsbebauung und bieten nur geringen Spielraum für zukünftige Erweiterungen. Durch die Einschränkung soll der Charakter des Ortes erhalten bleiben.

Die überbaubaren Bereiche in den Baufeldern 1 und 4 fallen in der Neuaufstellung größerer aus, damit zukünftige bauliche Entwicklungen hier stattfinden können, da durch

erhöhte Anforderungen durch den Tourismus eine bauliche Veränderung erfolgen muss.

4.4 Zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i. Verb. m. § 84 LBO-SH)

Fassaden:

Für mindestens 70 % der Fassadenfläche in der Erdgeschosebene ist nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun zulässig. In den Ober- und Dachgeschosebenen sind aus Gründen der Gestalterischen Freiheit auch andere Materialien zulässig. Die Vorgabe der einzusetzenden Materialien begründet sich aus typischen Materialien der bestehenden Gebäude.

Dachneigung:

Der Dachneigung kommt bei der optischen Wirkung der Gebäude eine hohe Bedeutung zu. Der Bebauungsplan trifft daher für alle Baufelder Festsetzungen zur Dachneigung.

Für die Sonderbaugebietsflächen wird eine einheitliche geneigte Dachfläche mit einem Neigungswinkel von max. 25° festgesetzt.

Bei Stellplätzen und Garagen, Nebengebäuden sowie genehmigungs- und anzeigefreien baulichen Anlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig, da von diesen Gebäuden und Anlagen keine den Gebietscharakter zu beeinflussende Wirkung zu erwarten ist.

Dachflächen:

Um eine optische Dominanz in der Umgebung zu vermeiden sind nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Werbeanlagen:

Der Bebauungsplan trifft in Teil B Festsetzungen, welche die Möglichkeiten des Anbringens von Werbeanlagen einschränken. Die Einschränkungen sind dadurch begründet, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der Umgebung in besonderem Maße negativ beeinflussen können. Die Möglichkeit der Anbringung von Werbeanlagen soll daher auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß begrenzt werden.

Die Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte ihrer Leistung in der Erdgeschoßzone zulässig.

Des Weiteren dürfen die errichteten Werbeanlagen durch ihre Ausstattung und ihren Betrieb nicht die Schifffahrt beeinflussen (siehe Punkt 6.1).

Einfriedungen:

Gerade bei touristisch genutzten Flächen ist es nicht unbedingt wünschenswert, alle Bereiche frei einsehen zu können. Dies sind unter anderen Flächen zur Lagerung von Materialien, Müllcontainer oder Gastanktanks.

Aus diesem Grund sind Zäune aus Holz oder Heckenpflanzungen als Sichtschutz zulässig. Materialien aus Blech und Kunststoff sind unzulässig.

4.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.5.1 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den Weg zum Kurstrand erschlossen. Größtenteils sind die Flächen für Verkehr im Geltungsbereich als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich - Promenade) definiert.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich entlang der Böschungskante dient vornehmlich zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Baukörper.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind 17 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt worden.

Weitere Parkplätze befinden sich auf dem etwas höher liegenden Parkplatz außerhalb des Geltungsbereiches und der Bedarf ist damit ausreichend abgedeckt.

4.6 Grünordnung (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

4.6.1 Grünordnung, Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleich und Ersatz

Eine Verpflichtung zur Durchführung von Grünordnungsplänen besteht seit Novellierung des LNatSchG im April 2007 nicht mehr. Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches und der sich hieraus ableitenden besonderen Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde jedoch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen – Schlegel Landschaftsarchitekten mit der Erarbeitung eines grünordnungsplanerischen Fachbeitrages (GOF, Anlage 2) beauftragt, der den Inhalt eines Grünordnungsplanes abdecken soll, für den jedoch – im Unterschied zum Grünordnungsplan - keine Durchführung eines separaten Verfahrens erforderlich ist.

Die Inhalte fließen in den Bebauungsplan ein. Nachfolgend werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt und begründet. Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

4.6.2 Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Die im Planungsbereich un bebauten Grünflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Geschützter Dünenbereich (geschütztes Biotop) festgesetzt.

Die städtebauliche Funktion des Flächenkomplexes hat sich im wesentlichen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert.

4.6.3 Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Plangeltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Hecken zu pflanzen.

Diese Anpflanzungen sollen räumliche Kanten klarer hervorheben und das Gebiet besser strukturieren.

4.6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Bäume wurden eingemessen und als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Teil B des Bebauungsplanes setzt den dauerhaften Erhalt der Bäume textlich fest. Abgänge sind durch Neupflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu ersetzen.

Des Weiteren sind die vorhandenen Anpflanzungen am östlichen Rand des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt worden.

Hierdurch soll der Erhalt des Status quo im Hinblick auf die Begrünung gesichert und der vorhandene Baumbestand im öffentlichen Bereich gewährleistet werden.

4.6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Das Gelände ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Strand und landseitig durch die für die Ostsee typische bewachsene Steilküste. Um die Hangkante in ihrer Beschaffenheit zu schützen, sind Abgrabungen nur in dem gekennzeichneten Bereich der Baufläche 1 und der dazugehörigen gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Diese Abgrabungen betreffen zwar Bereiche der Steilküste, sind aber künstlich aufgeschüttet worden.

Ein Teil des Dünenbereiches und der Steilküste ist gem. dem Bestand als Biotopfläche im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesen worden. Die als Biotop gekennzeichneten Flächen sind besonders zu schützen.

4.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist derzeit ausreichend vorhanden. Die Löschwasserversorgung muss im weiteren Verfahren mit der Feuerwehr und dem Kreis Rendsburg – Eckernförde (Brandsschutz) abgestimmt werden.

4.8 Freizuhaltende Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Als freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein kleiner Bereich nördlich der Baufeldes 2 festgelegt worden. Dieser Teil der Dünenlandschaft ist vor jeglicher Versiegelung der Oberfläche freizuhalten und zu schützen, um eine Beeinträchtigung der v.g. Biotopfläche auszuschließen.

5 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen ... gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hochwassergefährdete Bereiche

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise unterhalb der Höhe von 3,5 müNN und ist daher als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet.

6 Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsregelungen / nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

6.1 Schutz der Seeschifffahrt (§ 34 (4) BWaStrG)

Vor der Küste der Gemeinde Schwedeneck verläuft eine stark befahrene Seeschiffahrtsstraße. Nach § 34 (4) BWaStrG gelten besondere Bestimmungen für von See sichtbare Anlagen und Einrichtungen und deren Beleuchtung. Sie dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb Anlass zu einer Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder Anderes irreführen. Eine entsprechende Festsetzung ist in Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

7 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan erhofft sich die Gemeinde für den Bereich Surendorfer Kurstrand – West Planungssicherheit für die kommenden Jahre. Dies bedeutet, dass wieder investiert wird und das Erscheinungsbild und Angebot qualitativ aufgewertet und somit die Entwicklung der Fremdenverkehrswirtschaft gefördert wird.

7.2 Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Entwicklung und Stärkung des Bereichs Surendorfer Kurstrand – West will die Gemeinde eine touristische Belebung des Ortes. Da die Planung nur Vorhaben für die Entwicklung des Tourismus verfolgt, ist nur ein Anstieg der Urlaubsgäste in den Sommermonaten zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Planung weder im positiven noch im negativen Sinne berührt, wenn man davon absieht, dass eine Belebung dieses Bereiches, z.B. durch Freiflächen und Spielplätze, außerhalb der Sommerzeit auch den ansässigen Kindern und Jugendlichen zu Nutzen ist.

7.4 Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur

Da über den Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden sondern lediglich die Entwicklung des Bestandes gesteuert wird, ist keine erhebliche Mehrbelastung der vorhandenen Infrastruktur zu erwarten.

7.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 16 will die Gemeinde den Bereich Surendorf Kurstrand – West neu Ordnen und Planungssicherheit schaffen.

Charakteristische Merkmale des Landschaftsbildes dieses Bereiches, die raumbildende Kante der Steilküste, die Grünzäsur und der Strandabschnitt bleiben nahezu unberührt.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und zur besseren Strukturierung und Gliederung sind weitere Neuanpflanzungen vorgesehen.

Durch Erhalt und Fortführung der baulichen Nutzung soll das typische Ortsbild erhalten bleiben.

7.6 Umweltauswirkungen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird der bereits bestehende Bebauungsplan inhaltlich überarbeitet um aufgrund der erhöhten Anforderungen im Tourismusbereich die Planungssicherheit für die Zukunft zu gewährleisten sowie Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan regelt somit nur bereits bestehende Bauliche Anlagen und beinhaltet nur geringe Erweiterungen im Baufeld 1 und 4. Dies ist die bauliche Erweiterung des Gebäudes des Surendorfer Sportvereins und der geplante Neubau/Ersatzbau im Baufeld 4.

Da nur im geringfügigen Maße unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist die Wahrscheinlichkeit erheblicher negativer Umweltauswirkungen gering.

Umweltbeeinträchtigungen können aber gerade durch den Tourismusbetrieb nicht generell ausgeschlossen werden.

8 Kosten

Die Ermittlung der Kosten erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

9 TEIL 2 UMWELTBERICHT

Erstellt durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen – Schlegel Landschaftsarchitekten. Der Umweltbericht ist auf den folgenden Seiten als Bestandteil der Begründung eingefügt worden.