

ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

**BEGRÜNDUNG ZUR  
SATZUNG DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KREIS RENDSBURG-  
ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.  
20 'ORTSTEIL SURENDORF - ORTSMITTE'**

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER ECKERNFÖRDER STRASSE, WESTLICH DER SEESTRASSE, ÖSTLICH  
DER STRASSE STEINBERG UND SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG AN DER STRASSE STEINBERG  
(FLURSTÜCKE 374/375/387)

BEARBEITUNG : 17.05.2005, 10.06.2005

SCHRABISCH + BOCK  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E - MAIL : ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG:  § 3(1) BauGB  § 4 BauGB  § 3(2) BauGB  § 1(6) BauGB  § 3(3) BauGB  § 10 BauGB

## Inhaltsangabe

	SEITE
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes</b>	<b>1</b>
<b>3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen</b>	<b>2</b>
<b>4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5. Umweltprüfung und Umweltbericht</b>	<b>3</b>
<b>6. Entwurfsidee und geplante Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>8. Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>10. Grünordnung</b>	<b>7</b>
<b>11. Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>12. Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>13. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>14. Umweltbericht</b>	<b>11</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für die im Ortsteil Surendorf gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.2005.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVBl. Sch.-H. S. 153) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

## 2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Surendorf der Gemeinde Schwedeneck und umfasst ca. 1,05 ha. Er wird von der Eckernförder Straße, der Seestraße und der Straße Steinberg begrenzt und schließt südlich sowie westlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Der größte Teil der Fläche ist eine nicht genutzte Grünfläche (s. Bestandsaufnahme des Landschaftsarchitekten Matthiesen), nur im östlichen Bereich wird eine Fläche als gemeindliche öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Außerdem wird das Grundstück Seestraße 1 überplant, da hier bezügl. der Ausnutzung des Grundstücks ebenfalls eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Für die Fläche dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der auf dem größten Teil der Fläche bereits ein Sondergebiet (Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr) festgesetzt hatte. In diesem Sondergebiet ist neben dem Wohnen auch eine Einzelhandelsnutzung zulässig.

## 3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

### 3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind der Landesraumordnungsplan des Landes Schl.-H. (LROPI SH) in seiner Teilfortschreibung 2004, in der Bekanntmachung vom 17. Jan. 2005, und der jeweilige Regionalplan, der die räumlichen Grundsätze und Ziele des LROPI konkretisiert.

Aussagewirksam für die Gemeinde Schwedeneck ist der Regionalplan 2004 für den Planungsraum III. Der Plan ist auf einen Zeitraum bis zum Jahre 2015 ausgerichtet.

Die dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Amt Dänischenhagen angehörende Gemeinde Schwedeneck befindet sich in der im vorgenannten LROPI festgelegten Raumkategorie der „Ordnungs Räume des

Nahbereiches der Landeshauptstadt Kiel" in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Schwedeneck ist **kein Siedlungsschwerpunkt**. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist die Flächenvorsorge für die künftige Siedlungsentwicklung auf den örtlichen Bedarf zu begrenzen, der durch den landesplanerischen Siedlungsrahmen konkretisiert wird.

Als weitere Funktionen werden der Gemeinde Schwedeneck zugewiesen: Grundschule; Bundeswehr; anerkannter Erholungsort (RPl. III S. 74, Tabelle 3: Nahbereiche...; textliche Hinweise und Ergänzungen).

Entsprechend den Grundsätzen der vorgenannten Teilfortschreibung soll, Zitat: „in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnungsnah Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten“.

Hinsichtlich der Gemeinden ohne zentral örtliche Einstufung heißt es dort, dass nur Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einzelvorhaben zulässig sind. Allerdings heißt es dort auch, dass Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise möglich sind, wenn für die Gemeinde eine ergänzende und überörtliche Versorgungsfunktion gilt. Bezügl. dieser v.g. Ausnahmeregelung hat die Gemeinde Schwedeneck im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme des Innenministeriums Schleswig-Holstein (Abteilung Landesplanung) eingeholt, weil hier eine Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup> realisiert werden soll. In dem Schreiben vom 27.04.2005 werden aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 geäußert und der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1200m<sup>2</sup> wurde zugestimmt.

### 3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt und befindet sich derzeit in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. In dieser Neuaufstellung werden die Flächen im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als Sondegebiet<sub>Einzelhandel</sub>, als allgemeines Wohngebiet und als öffentlicher Parkplatz dargestellt. Entsprechend dem § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 steht nicht im Widerspruch zu festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Schwedeneck, da es sich um eine Fläche handelt, die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 20 als Baufläche festgesetzt wurde. Im Landschaftsplan ist diese Fläche daher auch als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

#### **4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Schwedeneck, die insgesamt 5 Ortsteile und eine Fläche von ca. 2855ha umfasst, wird eine starke Nachfrage nach Verkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf verzeichnet. Dies wird in Sommermonaten durch den Fremdenverkehr, mit ca. 40.000 Übernachtungen auf den Campinganlagen und in privaten Unterkünften noch verstärkt.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist es also, einen Supermarkt (mit Getränkemarkt) auf dieser Teilfläche anzusiedeln, um eine ortsnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der Gemeinde, vor allem auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sowie der Touristen (vor allem in den Sommermonaten) sicherzustellen. Desweiteren soll durch das geplante Vorhaben eine Attraktivitätssteigerung dieses Ortsbereiches erzielt werden, da diese nicht genutzte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 20 und der im Westen angrenzende, seit Jahren im Rohbauzustand befindliche Gebäudekomplex das Ortsbild der Gemeinde Schwedeneck sehr stark belasten.

Die Gemeinde hat aus v.g. Gründen, und weil sich das geplante Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes vereinbaren, beschlossen, eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den oben genannten Bereich mit der Ausweisung eines Sondergebiet<sup>Einzelhandel</sup> aufzustellen. Eine geringe Teilfläche wird aus Anpassungsgründen als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es sich hier um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 handelt und diese dortigen Nutzungen Bestandteil des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes sind, wird dem § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Desweiteren war in dem Ursprungsbebauungsplan schon eine Sondergebietsfläche für den gewerblichen Fremdenverkehr – unter anderem für einen Verkaufsmarkt – vorgesehen.

Gem. § 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde erforderlich ist, diese Forderung erfüllt die Gemeinde durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

#### **5. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)**

##### **5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist zu prüfen, ob für diese verbindliche Bauleitplanung (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20) eine UVP anzufertigen ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erreicht den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht annähernd; die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes beträgt lediglich ca. 2.650 m<sup>2</sup>. Desweiteren besteht für diesen Geltungsbereich schon ein gültiger Bebauungsplan, der eine Ausnutzung im selben Umfang ermöglichte. Insofern ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

## 5.2 Umweltbericht

Ein eigener Umweltbericht, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet, wurde angefertigt. Die darin vorgenommenen Untersuchungen haben ergeben, dass nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Der Umweltbericht wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 6. Entwurfsidee und geplante Nutzung

Wie bereits vorab erläutert, ist der Geltungsbereich nach städtebaulichen Aspekten in drei Nutzungszonen gegliedert:

- 1.) Durch die Lagegunst des größten Teils der Fläche direkt an der Eckernförder Straße, ist diese Fläche für die Nutzung als Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> festgesetzt. Diese Lage gewährleistet eine reibungslose Verkehrsführung der Stellplatz- und Anlieferverkehre.
- 2.) Der öffentliche Parkplatz, der sich bereits im Kreuzungsbereich Eckernförder Straße / Seestraße befindet, wird neu gegliedert und durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bestand gesichert. Auch hier ist die Lage direkt an der Eckernförder Straße aus verkehrstechnischer Sicht von Vorteil.
- 3.) Das vorhandene Grundstück Seestraße 1 (Flurstück 159/3) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies war im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgesehen, da aufgrund der damaligen Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes davon ausgegangen wurde, dass dieses Gebäude künftig entfallen würde. Da dies so nicht eingetreten ist, soll analog zu der vorhandenen Bebauung (Seestraße 3-7) die v.g. Nutzung festgesetzt werden, um den Bestand zu sichern, aber auch eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zuzulassen.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung ( 2a Abs. 1 BauGB)

Positive Auswirkungen sind neben der Bereitstellung wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten auch zu erwartende Synergieeffekte auf die vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Einrichtungen in diesem Ortsteil der Gemeinde Schwedeneck (gegenüberliegendes Gewerbegebiet).

Negative Auswirkungen durch zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten, da die Lage des Grundstücks sehr verkehrsgünstig ist. Die negativen Auswirkungen bezügl. der Schallemissionen werden durch ein Gutachten geprüft und durch entsprechende Maßnahmen minimiert. Weitere negative Auswirkungen sind aus der vorgenannten Bauleitplanung (s. auch Umweltbericht) nicht zu erwarten.

## 8. Festsetzungen

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB, §§ 4 u. 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 und §§ 16, 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

- ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO westlich der Seestraße
- ein Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> (**SO<sub>E</sub>**) gem. § 11 BauNVO nördlich der Eckernförderstraße und östlich der Straße Steinberg
- eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz mit Fußweg im östlichen Bereich des Geltungsbereiches

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

- 1 Vollgeschoss zulässig (**I**) (§ 20(1) BauNVO)
- offene Bauweise (**o**) (§ 22(2) BauNVO)
- maximal zulässige Grundfläche (**GR**) (§ 19 BauNVO)  
im Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub>
- Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 19 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet
- Höhe baulicher Anlagen, max. Gebäudehöhe (**GH**) über N.N. (§ 18 BauNVO)
- geneigtes Dach (**GD**), Neigungen zwischen 15° und 45° (§ 92 LBO)

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1. Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der schon vorgenannten Anpassung wird auf einer Teilfläche im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und darüber hinaus die zulässige Nutzung durch textliche Festsetzung im Teil B bestimmt.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass die Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur in der Seestraße nur dadurch zu erreichen ist, wenn hier nur das allgemeine Wohnen zulässig ist.

Da die Strukturen v.g. Betriebe, insbesondere von Gartenbaubetrieben, jedoch sehr flächenintensiv sind, könnte für die innergebietlichen Bereiche der Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht nachhaltig bewahrt werden. Zudem würde durch v.g. Nutzungen mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen sein, für das die vorhandene und geplante Erschließung nicht ausgelegt bzw. geplant ist. Zudem gehen durch Kundenverkehr sowohl von Gartenbaubetrieben als auch von Tankstellen auch in den Abend- und Nachtstunden erhebliche Lärmbelastungen für angrenzende Wohngebiete aus, so dass die Wohnruhe, die ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität ist, nicht gewährleistet werden könnte.

## 2. Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub>

Wegen der unter Pkt. 4 beschriebenen Nachfrage ortsnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes wird für den größten Teil dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Bezeichnung Sondergebiet Einzelhandel (Discountmarkt mit Waren des täglichen Bedarfes) festgesetzt. In diesem Sondergebiet Einzelhandel ist nur die beschriebene Nutzung zulässig, alle anderen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Als Nutzung ist ein Discountmarkt (ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Getränkemarkt (ca. 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) geplant. Das Warenangebot umfasst die Waren des täglichen Bedarfes. Wie v.g. soll für den Discountmarkt (incl. Getränkemarkt) eine Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup> zulässig sein. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf maximal 1900m<sup>2</sup> festgesetzt (s. Teil B -Text- Ziff. 1.1). Bezügl. der Überschreitung der Verkaufsfläche von maximal 800m<sup>2</sup> für Gemeinden, die keine zentral örtliche Bedeutung haben, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine Stellungnahme des Innenministeriums Schleswig-Holsteins eingeholt, die, wie unter Pkt. 3.1 bereits erwähnt, eine Abweichung von der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes (v. 2005) zulässt.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

Wie bereits vorab erläutert, ist ein maßstäbliches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild nur durch Regelungen des baulichen Umfangs zu gewährleisten. In diesem Bebauungsplan wird daher für die geplante Wohnbebauung und für das Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> in Anpassung an die vorhandene Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem werden durch die Begrenzung der Geschossigkeit nachbarschaftliche Konflikte, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten, ausgeschlossen. Während für die geplante Wohnbebauung entlang der Seestraße, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die relative Grundstücksausnutzung durch Vorgabe der Grundflächenzahl festgesetzt wird, ist für das geplante Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> unabhängig von der Grundstücksgröße die max. zulässige Grundfläche einzuhalten.

In Verbindung mit einer max. zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens über N.N. und einer max. zulässigen Gebäudehöhe über N.N. ist zum einen ein ausreichender gestalterischer Spielraum gegeben, zum anderen soll damit eine relativ homogene Bebauung hinsichtlich der Gebäudeproportionen und des Ortsbildes gewährleistet werden.

### 8.2 Gestalterische Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Unter Beachtung der ortsbildprägenden Gebäudegestaltung sind gestalterische Festsetzungen über die Fassaden- und Dachflächen für die geplanten baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Danach sind Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot bis rotbraun, weiß und gelb als ortstypisches Fassadenmaterial festgesetzt worden.

Bei den Dachflächen sind Pfannendeckungen in rot oder rotbraun und anthrazit zulässig.

### **8.3 Art und Umfang der Werbeanlagen ( 92 LBO)**

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art und Anbringung von Werbeanlagen ist dringend gegeben, da diese häufig zu 'marktschreierischen' Reklameflächen ausarten, die mit ihrer Kurzlebigkeit die gewachsenen ortstypischen Gebäudestrukturen empfindlich stören. Da jedoch Werbeanlagen wichtige Ortsbildelemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Ortsteile sind, sind aus gestalterischen Gründen entsprechende Festsetzungen in Ziff. 5 des Textes enthalten.

### **9. Immissionsschutz Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Zuge der Aufstellung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor Neumünster erstellt. Veranlassung war die räumliche Nähe der Anlieferzonen und der Stellplatzanlage (mit ca. 85-100 Stellplätzen) des geplanten Discountmarktes zur vorhanden Wohnbebauung im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereiches.

Die gutachterlichen Aussagen sind, soweit B-Planrelevant, als textliche Festsetzungen (Ziff. 8 Teil B –Text-) in den Bebauungsplan übernommen worden, um die künftigen Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden.  
(s. auch Schallgutachten)

### **10. Grünordnung**

Die Gemeinde ist gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen begleitenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag bzw. einen Grünordnungsplan zu erstellen, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachteilig beeinträchtigt werden. Nach der geltenden Gesetzgebung sind demnach Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu mindern und ggf. auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Aufgabe eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages oder Grünordnungsplanes ist in der Sicherung, Gestaltung und Nutzung von Grünflächen und Freibereichen zu sehen. Ziel ist es, wertvolle Landschaftselemente zu erhalten und das Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung in das Landschaftsbild einzugliedern.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§7 LNatSchG); daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht); hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation.
  
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde)

Die v.g. Vorgaben sind im Grünordnungsplan, der durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen • Schlegel erstellt, wurde bearbeitet worden, der nachfolgende Absatz zitiert kurz die Zusammenfassung des Grünordnungsplanes.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:

Durch dieses Vorhaben sind keine über das bisher mögliche Maß hinaus gehende Eingriffe in die sog. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu erwarten.

Fazit: Weiterer Ausgleichsbedarf, zu dem im ursprünglichen GOP ermittelten, ergibt sich nicht.

Alle Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan, die für den Bebauungsplan relevant sind, werden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen.

## **11. Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

### **11.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung des Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> erfolgt hauptsächlich über die Eckernförder Straße, ein geringer Teil (Anlieferverkehr für die zweite Warenanlieferung im westlichen Teil des Geltungsbereiches) erfolgt auch über die Straße Steinberg. Die Zufahrtsbereiche werden ausreichend dimensioniert.

Das allgemeine Wohngebiet und der öffentliche Parkplatz werden über die Seestraße erschlossen. Die rückwärtige Baufläche des Grundstücks Seestraße 1 muss je nach Aufteilung der Grundstücksfläche über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Die Erschließungsstraßen sind vollständig vorhanden, lediglich ein geringer Umbau im Bereich der neuen Zufahrt zum Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> ist notwendig.

### **11.2 Ruhender Verkehr**

Die für das Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> benötigten Stellplätze (mindestens 85 Stück) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 auf dem privaten Grundstück festgesetzt. Die genaue Anzahl ist im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen. Die Stellplätze des allgemeinen Wohngebietes sind gem.

LBO Schleswig-Holstein auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 3 im Teil B -Text- bezügl. der maximalen Versiegelung der Stellplatzflächen und der Möglichkeit Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen, werden vorgenommen, um bei der Gestaltung und Anzahl der Stellplätze dem künftigen Nutzer einen größtmöglichen Spielraum zu gewähren.

Der öffentliche Parkplatz (ca. 25-30 Parkplätze) ist größtenteils vorhanden und wird durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 lediglich im Bestand gesichert und neu gegliedert. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **11.3 Fußwegeverbindung**

Fußläufig ist das geplante Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> gut zu erreichen. Dies wird durch die vorhandenen Wege aus den angrenzenden Wohngebieten (Straße Steinberg, Seestraße) und dem neu geplanten Fußweg entlang des öffentlichen Parkplatzes sichergestellt.

### **11.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Da sich direkt am Kreuzungsbereich der Eckernförder Straße / Seestraße eine Haltestelle für den ÖPNV befindet, ist das geplante Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen aus den anderen Gemeindeteilen der Gemeinde Schwedeneck gut erreichbar.

### **11.5 Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird. Da sich diese Sichtdreiecke aber vollständig außerhalb des Geltungsbereiches befinden und auch keine baulichen Anlagen oder Bepflanzungen die Sichtflächen beeinträchtigen sind keine detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

### **11.6 Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerische Festsetzung der Grundstückszufahrt beschränkt sich auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 320. Dies ist zur Ordnung der Erschließung, der Parkplätze und der Baumstandorte erforderlich.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Eckernförder Straße, in der Seestraße und im Steinberg vorhanden. Das Plangebiet wird daran angeschlossen.

- 12.1 Wasserversorgung  
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld.
- 12.2 Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt.
- 12.3 Energieversorgung  
Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.
- 12.4 Fernmeldeversorgung  
Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.
- 12.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser  
Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen, die über Leitungsrechte gesichert werden, in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet.  
Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Regenwasserentwässerung nach der Abwassersatzung der Gemeinde Schwedeneck ist möglich, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann oder es als Brauchwasser benutzt wird.
- 12.6 Müllentsorgung  
Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Rendsb.-Eck. sichergestellt. Das Sondergebiet<sup>Einzelhandel</sup> ist für Müllfahrzeuge anfahrbar, falls erforderlich wird im Zufahrtsbereich ein Müllsammelplatz eingerichtet. Die Bauflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind nur bedingt anfahrbar, so dass die späteren Nutzer der rückwärtigen Grundstücke ihre Mülltonnen an den Abholtagen an die Seestraße bringen müssen. Da es sich hier aber lediglich um eine Entfernung von maximal 30m handelt wird dies aus der Sicht der Gemeinde als zumutbar erachtet.

### 13. Bodenordnende Maßnahmen

Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese auf der Grundlage der §§ 45 ff und 80 ff BauGB abzuwickeln.

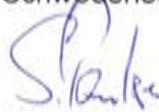
### 14. Umweltbericht (gem. § 2a Abs. 2 BauGB)

(siehe gesonderten Teil der Begründung, Umweltbericht vom Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen • Schlegel)

- Anlagen:
- Grünordnungsplan (Anpassung an den vorhandenen)
  - Schalltechnische Untersuchung

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2005

Schwedeneck, den ~~06. Juni 06~~ 06. Juni 06

  
Gemeinde Schwedeneck  
- Der Bürgermeister -

