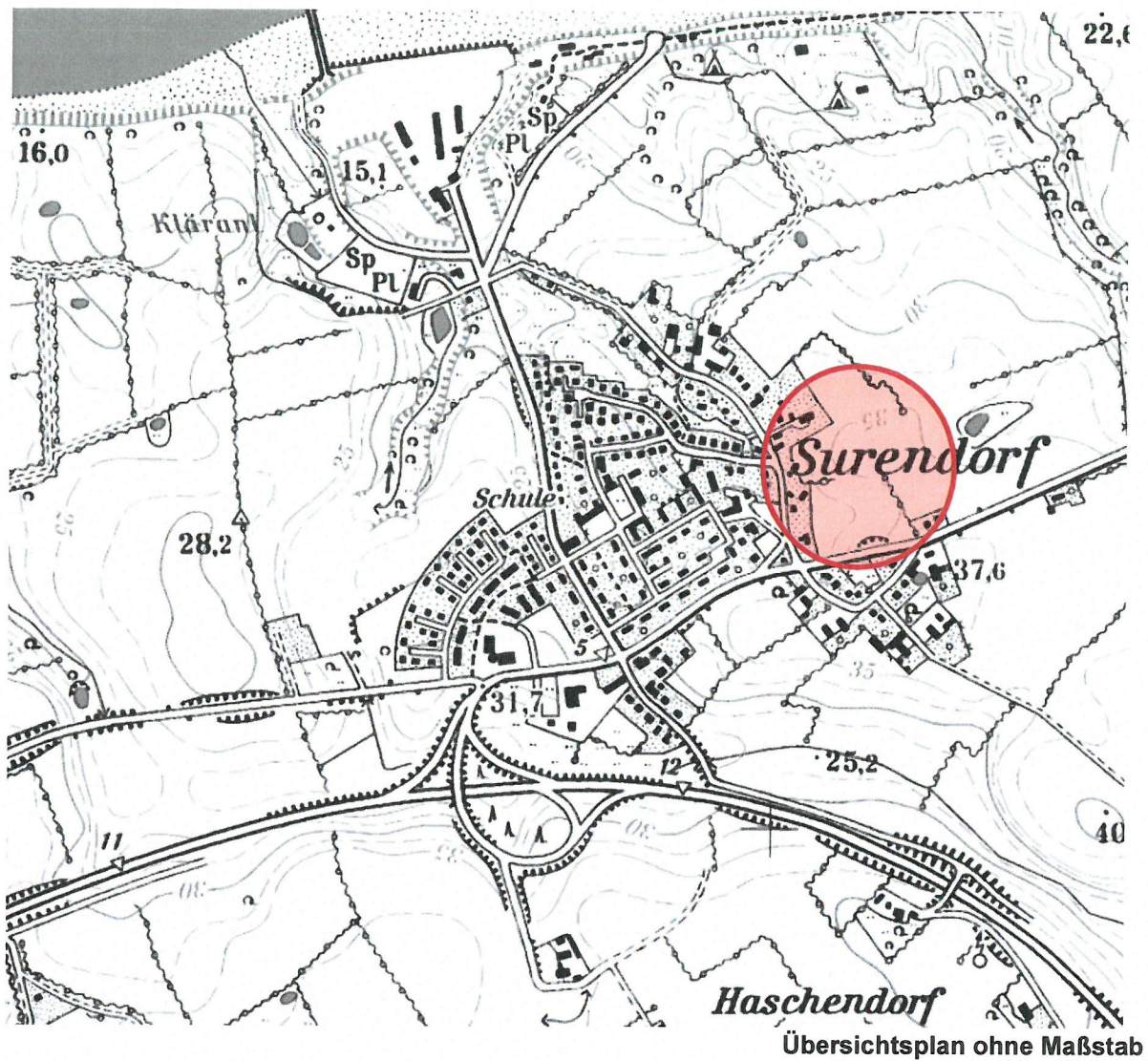




Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 21
 der Gemeinde Schwedeneck, Kreis Rendsburg-Eckernförde
 Für das Gebiet östlich der Alten Dorfstraße und nördlich der Eckernförder Straße im Ortsteil Surendorf

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Telefon: 0431 / 59 67 46-0 - Mail: info@b2k.de

Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Telefon: 0431 / 32 22 54 - Mail: info@matthiesen-schlegel.de

Stand 27.03.2020

INHALT

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21	3
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	7

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB:

Nach § 10a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplanes Nr. 21 mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung fasste am 14.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 24.01.2019 in Mißfeldt's Gasthof, Kirchstraße 20, 24229 Schwedeneck, durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.12.2018 bis 31.01.2019 statt.

Am 16.12.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.01.2020 bis zum 17.02.2020 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.01.2020 bis zum 17.02.2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 26.03.2020 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 26.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 21

Die Gemeinde Schwedeneck ist durch ihre Nähe zu den Städten Kiel und Eckernförde und die Lage direkt an der Ostsee ein attraktiver Wohnstandort. Um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, möchte die Gemeinde eine am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Surendorf gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohngebiet entwickeln.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, insgesamt etwa 33 Wohneinheiten. Die ringförmig im Gebiet verlaufende Planstraße geht von der 'Eckernförder Straße' ab. Aufgrund von Geruchsemissionen durch zwei südlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe wird die Bebauung etwas von der südlich gelegenen 'Eckernförder Straße' abgerückt und in diesem Bereich Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken platziert. Zum Teil ist das Gebiet durch einen vorhandenen Knick zur freien Landschaft abgegrenzt. In den übrigen Randbereichen sollen entsprechend Grünstrukturen ergänzt werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das planungsrechtlich mit dem B-Plan Nr. 21 abgesicherte neue Wohnquartier am östlichen Rand von Surendorf wurde bereits bei der Neuaufstellung des F-Planes sowie bei der Fortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplanes angedacht und vorbereitet. Nach einer Alternativenprüfung wurde die Arrondierung der Siedlung am östlichen Ortsrand von Surendorf ausgewählt, um neue Wohngrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die Fläche hat hinsichtlich ihrer Ausstattung mit naturnahen Strukturen und hinsichtlich der Faktoren Relief, Boden und Grundwasser einen mittleren Schwierigkeitsgrad. In das Gebiet sind stellenweise Feuchtzonen eingelagert und die Entwässerungssituation im Umfeld ist nicht einfach. Feuchtbiotope sowie gesetzlich geschütztes Grünland existieren jedoch nicht im Plangebiet. Allerdings ist Dauergrünland betroffen, das durch die überall zunehmende landwirtschaftliche Nutzungsintensivierung zunehmend seltener wird. Im südwestlichen Gebietsteil wird eine Geländesenke für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens genutzt. Der Boden ist weitgehend geeignet für eine Bebauung, lediglich in kleinflächigen Zonen kommt Mudde vor.

Ein das überplante Areal von West nach Ost querender Knick wird vorsorglich an eine andere Stelle versetzt, um zukünftige Konflikte zwischen dem gesetzlichen Biotopschutz und den Ansprüchen der neuen Bewohner zu vermeiden. Der versetzte Knick wird zukünftig eine Lücke im bestehenden Knicknetz schließen und gleichzeitig das neue Wohnquartier am nordöstlichen Rand landschaftsgerecht einbinden. Auf diese Weise werden eine vollständige Beseitigung des Knickabschnittes und ein entsprechender Biotopverlust verhindert. Zudem wird der versetzte Knick zusammen mit dem Bestandsknicke auch weiterhin wertvolle Funktionen übernehmen.

Die Folgen für das Landschaftsbild werden insofern berücksichtigt, als dass auf die harmonische Ausgestaltung und Dimensionierung der Bebauung am zukünftigen Ortsrand von Surendorf besonders geachtet wird. Die landschaftsgerechte Eingrünung erfolgt mit den für die Region typischen Knicks, die einschließlich ihres 3 m breiten Schutzstreifens in das öffentliche Eigentum genommen werden.

Die gesetzlich geforderte Kompensation der Baumaßnahme erfolgt außerhalb des neuen Wohnquartiers durch den Zugriff auf die Guthaben eines in Schwedeneck befindlichen Ökokontos, [Ökokonto Birkenmoor, Az.: 67.20.35-Swedeneck-2].

Mit den konzipierten Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird den naturschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen, sodass kein „Ausgleichsdefizit“ bestehen bleibt.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anregungen und Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Anregungen und Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Beim wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind nur die Dauerwohnungen zu berücksichtigen. Die Wochenend- und Ferienwohnungen sind von dem Wohnungsbestand abzuziehen.
- Es gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben. Der Gemeinde wird empfohlen eine Innenbereichsuntersuchung durchzuführen.
- Es wird empfohlen zu prüfen ob seniorengerechtes Wohnen im Plangebiet angeboten werden kann.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die geplante Erweiterung des Baugebietes im Regionalen Grünzug (Landschaftsschutzgebiet Küstenlandschaft Dänischer Wohld) befindet. In diesem darf gem. Landesentwicklungsplan nicht gesiedelt werden.
- Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes von 2018 ist zu berücksichtigen und die Begründung entsprechend anzupassen.
- Es wird eine Standortalternativenprüfung im Gemeindegebiet erwartet.
- Die vorgesehene Erschließung (Kreisstraße) wird hinterfragt und eine städtebauliche Integration in den baulichen Bestand empfohlen.
- Es wird angeregt im Plangebiet auch Geschosswohnungsbau zu betreiben.
- Die Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Hinweis zu den Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden (Erde).
- Es bedarf einer Alternativenprüfung und Eingriffsminimierung.
- Es sind Aussagen zum Biotopsschutz zu treffen (Knick).
- Es bedarf einer Potenzialabschätzung hinsichtlich des Artenschutzes.

- Es bedarf einer Prüfung ob die maximal zulässige Schmutzwasser-Einleitmenge gem. des Einleitungsvertragsverhältnisses nicht überschritten wird.
- Das „Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland“ sollte bei der Planung berücksichtigt werden.
- Die Anbauverbotszone von 15,0 m an einer Kreisstraße muss im Plangebiet berücksichtigt werden.
- Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes muss sichergestellt und nachgewiesen werden.
- Es sind Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Einmündungen von Erschließungsstraßen darzustellen und freizuhalten.
- Der Plangeltungsbereich ist um sämtliche für die Erschließung benötigten Flächen zu erweitern.
- Es ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu rechnen.
- Die überplante Fläche befindet sich im archäologischen Interessensgebiet. Es bedarf einer Voruntersuchung und einer Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
- Es erfolgt der Hinweis auf den § 15 DSchG und die damit verbundenen Gebote.
- Im Bereich der Versorgungsleitungen sollte auf eine Anpflanzung verzichtet werden.

Anregungen und Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Die Karte 3 der „Innenbereichsuntersuchung“ ist hinsichtlich der Darstellung des landwirtschaftlichen Betriebes in Sprengung zu korrigieren.
- Es wird angeregt auf eine zweigeschossige Bauweise zu verzichten. Insbesondere im Hinblick auf den Erhalt des Ortsbildes.
- Es wird weiterhin angeregt auf den Baustil der „Stadtvilla“ zu verzichten, da dieser keine typische Bauweise darstellt
- Es wird vorgeschlagen einen Durchgang zur „Alten Dorfstraße“ zu ermöglichen.
- Bei der Erweiterung des Plangebietes wird um einen frühzeitigen und transparenten Informationsaustausch gebeten.
- Es wird angeregt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Es erfolgt eine Stellungnahme hinsichtlich der Festsetzung des zu erhaltenden Knicks und des Knickschutzstreifens im Rahmen einer Grünfläche im Südosten des Plangebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass der vermeintliche Knick nicht die

Qualität als solchen erfüllt und die Festsetzungen einen Eingriff in das durch Art. 14 GG geschützte Grundeigentum des Einwenders darstellt.

- Es wird angeregt generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen und dieses bei den Festsetzungen zu berücksichtigen.
- Projekte wie „generationsübergreifendes Wohnen“ sollten bei der Priorität der Vergabe mit einfließen.
- Es wird angeregt zur „Alten Dorfstraße“ und zum Grünstreifen hin auf eine zweigeschossige Bauweise zu verzichten. Es würde das Ortsbild verändern und einen bedrängender Eindruck entstehen.

Anregungen und Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Hinweis auf die EU-Wasserrahmenrichtlinie und die damit verbundenen Maßgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Hinweis zu den Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden (Erde).
- Eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde nicht vorgenommen. Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan sehen in diesem Bereich Siedlungsflächen vor. In dem Rechtsetzungsverfahren zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) werden entsprechende gemeindliche Planungen berücksichtigt.
- Hinweise bezüglich des Umganges mit dem zu entwidmenden und versetzenden Knick sowie deren Ausgleich.
- Die Vorhaltung von Flächen für die Erschließung für eine zukünftige Bauleitplanung und Erweiterung des Bebauungsplangebietes (im Landschaftsschutzgebiet/Regionaler Grünzug) wird hinterfragt.
- Hinweis auf das bestehende Einleitungsvertragsverhältnisses mit der Landeshauptstadt Kiel und die maximal zulässige Schmutzwassereinleitmenge.
- Bitte um Berücksichtigung des „Freiräumlichen Leitbildes Kiel und Umland“.
- Die Gasversorgung der Gemeinde wird durch die SWKiel Netz GmbH betrieben.
- Die Untersuchung Seitens des archäologischen Landesamtes hat stattgefunden und keine Befunde vorgebracht. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Bauleitplanung.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde auf Empfehlung der Landesplanung eine Betrachtung der Innenbereiche durchgeführt. Ziel der Betrachtung war die Erhebung möglicher Nachverdichtungspotentiale und Entwicklungsflächen im

Innenbereich, um zu untersuchen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer Außenbereichsfläche tatsächlich notwendig ist oder der Bedarf an Wohneinheiten auch im Innenbereich gedeckt werden kann.

Da einige Ortslagen Schwedenecks vorwiegend durch Ferien- und Freizeitwohnen geprägt sind oder aufgrund geringer Größe als Splittersiedlungen zu bewerten sind, wurde die Untersuchung auf die fünf Ortsteile Surendorf, Krusendorf, Dänisch-Nienhof, Stohl und Sprenge beschränkt. Erhoben wurden Baulücken, Bauflächen und Baurechte in bestehenden Bebauungsplänen. Zudem wurden landwirtschaftliche Betriebe und Leerstände aufgenommen, um mögliche Umnutzungspotentiale aufzuzeigen, aber auch auf Hemmnisse durch landwirtschaftliche Immissionen hinzuweisen.

Als Baulücken werden Flächen bezeichnet, die sich im Innenbereich als einzelne Baugrundstücke eignen und als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu bebauen wären.

Insgesamt wurden sieben Baulücken für etwa sieben bis neun Wohneinheiten als geeignet eingestuft, das heißt, diese wären aus städtebaulicher Sicht direkt bebaubar. Weitere sieben Baulücken für sieben Wohneinheiten wurden als bedingt geeignet eingestuft. Bei diesen Baulücken liegen Hemmnisse vor, wie z.B. Baumbestand, Topografie, Erschließung, Immissionen oder andere.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Einschätzung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB lediglich um eine Vorbewertung handelt und dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers und wurde im Rahmen der Untersuchung nicht abgefragt.

Als Bauflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, die im Innenbereich zu groß sind, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen, der sogenannte Außenbereich im Innenbereich, oder die sich an den Siedlungsrandern im Außenbereich befinden und für die dementsprechend ein Bebauungsplan sowie ggf. eine Flächennutzungsplanänderung aufzustellen wäre. Die erhobenen Bauflächen sind, bis auf eine, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwedeneck bereits als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt.

Als geeignete Bauflächen wurden eine Fläche im Ortsteil Surendorf bewertet, bei der es sich um das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 handelt, sowie jeweils eine Fläche in Dänisch-Nienhof, Sprenge und Krusendorf. Die Fläche des B-Plan Nr. 21 ist mit ca. 3 ha und 33 geplanten Wohneinheiten die größte Fläche. Auf der Fläche in Dänisch-Nienhof mit einer Größe von etwa 1,3 ha ließe sich weniger als die Hälfte der Wohneinheiten umsetzen. Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche im Ortsteil Sprenge, die sich mit einer Größe von etwa 2.550 m² lediglich für vier Wohneinheiten eignet, ist als Mischbaufläche dargestellt. Im Innenbereich von Krusendorf liegt eine Fläche, die vor Ort mit einer Größe von ca. 1.900 m² eher wie eine Baulücke wirkt, für deren Bebauung jedoch aufgrund ihrer Darstellung im FNP und im B-Plan Nr. 18 als Grünfläche entsprechende Änderungen notwendig wären.

Weiter werden fünf Bauflächen als bedingt geeignet eingestuft.

Im Ortsteil Dänisch-Nienhof befindet sich eine im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Innenbereich, auf der vier Wohneinheiten umsetzbar wären, bei der jedoch die Topografie und der vorhandene Bewuchs Hemmnisse darstellen.

Im Ortsteil Stohl befindet sich eine im FNP als Mischbaufläche gekennzeichnete Fläche am Siedlungsrand, auf die jedoch landwirtschaftliche Immissionen einwirken und deren verkehrliche Anbindung an den Ortsteil nur unter Einbeziehung einer angrenzenden Baulücke umzusetzen wäre.

Drei Flächen befinden sich im Ortsteil Surendorf am südlichen Ortsrand. Eine ca. 1,1 ha große Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, die beiden anderen Flächen als Mischbauflächen. Die mit 0,9 ha größere Mischbaufläche grenzt direkt an die vorgenannte Wohnbaufläche an und wäre daher sinnvollerweise nur mit dieser zusammen zu entwickeln. Aufgrund ihrer Lage an der 'Eckernförder Straße' wäre die Entwicklung der Flächen ein sinnvoller Lückenschluss in der straßenbegleitenden Bebauung. Allerdings wirken Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes ein, der im Osten an die Fläche angrenzt. Die kleinere ca. 0,5 ha große Mischbaufläche befindet sich südlich der Bebauung an der 'Eckernförder Straße', die in diesem Bereich aus Gewerbe besteht, jedoch weitestgehend leer steht. Die Entwicklung eines Mischgebietes scheint daher in diesem Bereich zurzeit nicht sinnvoll oder nur als Gesamtplanung unter Einbeziehung der leerstehenden Gewerbeeinheiten.

Bauflächen mit bestehendem Baurecht befinden sich zwei im Innenbereich des Ortteiles Krusendorf sowie eine Fläche im Ortsteil Surendorf. Die beiden Flächen in Krusendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 18 und bieten jeweils Baurecht für etwa zwei Wohneinheiten. Im Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 30 in Surendorf werden derzeit 10 Wohneinheiten gebaut, so dass diese Fläche nicht als Potentialfläche mitzurechnen ist.

Bewertung

Die in den Innenbereichen ermittelten Baulücken und Bauflächen, die als geeignet eingestuft wurden, würden eine Bebauung von etwa 9 bis 11 Wohneinheiten ermöglichen. Durch bedingt geeignete Baulücken und -flächen würden noch einmal ca. 11 Wohneinheiten hinzukommen. Zudem besteht Baurecht für etwa 4 Wohneinheiten in bestehenden Bebauungsplänen.

Bei den meisten der identifizierten Baulücken und -flächen handelt es sich um private Flächen, z.B. große Gärten oder private Grünflächen, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil nicht unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung steht. Bei rund der Hälfte stehen zudem Hemmnisse einer direkten Bebaubarkeit entgegen. Doch selbst bei Bebauung aller ermittelten Innenbereichspotentiale würde die Anzahl der 33 im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 21 geplanten Wohneinheiten nicht erreicht werden.

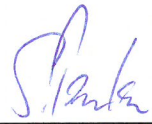
Eine Nachverdichtung im Innenbereich stellt somit keine alternative Option zur geplanten Wohnraumschaffung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 21 dar.

Eine geeignete Fläche zur Schaffung eines Wohngebietes stellt neben der Fläche für den Bebauungsplan Nr. 21 lediglich die Baufläche im Ortsteil Dänisch-Nienhof dar. Allerdings ist die Fläche nicht groß genug für die angestrebte Zahl an Wohneinheiten. Zudem soll nach dem Willen der Gemeinde die Entwicklung eines größeren Baugebietes im Ortsteil

Surendorf stattfinden, da dieser den größten Ortsteil mit einer entsprechenden Infrastruktur darstellt.
Gemeinde Schwedeneck

Datum 15. Mai 2020




Bürgermeister
Amt Dänischenhagen
Der Amtsvorsteher

Aufgestellt: Kiel, den 27.03.2020

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de