



ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:5000

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KRS. RD.-ECK. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 IM ORTSTEIL SPRENGE

FÜR DAS GRUNDSTÜCK BERGSTR. 17 (TEILBEREICH DES FLURSTÜCKES 66/2)

BEARBEITUNG : 30.10.2002

SCHRABISCH + BOCK

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

GEÄNDERT : redaktionell überarbeitet gem. Satzungsbeschluss vom 27.02.2003

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

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Grundstück Bergstraße 17 (Teilbereich des Flurstückes 66/2) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2002.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001, BGBl. I S. 3762 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

2. Lage ,Größe, und vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Sprenge der Gemeinde Schwedeneck und ist ca. 5.184 m² groß. Es handelt sich hierbei um eine aufgegebene Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Derzeit befinden sich dort landwirtschaftliche Nebengebäude. Ein Teil dieses Bereiches wird als Hausgarten genutzt.

3. Übergeordnete Planungen, Landschaftsplan, vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 befindet sich die Gemeinde Schwedeneck, mit ihrem Ortsteil Sprenge, im regionalen Planungsraum III, und zwar in der dort festgelegten Raumkategorie der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume (Verdichtungsräume und ihrer Randgebiete). Ord nende Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind in den Ordnungsräumen insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen für die Siedlungsentwicklung sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt und die wohnortnahe Erholung (Ziff. 4.2.3 LROP). Die im Landesraumordnungsplan 1998 formulierten Grundsätze und Ziele werden in die einzelnen Regionalpläne übernommen.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Schwedeneck gehört zum Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte) Technologie-Region K.E.R.N.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde ergeben sich aus dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPl.) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000 (RPl. III). Für den Planbereich sind darin die folgenden Festlegungen enthalten:

Die Gemeinde Schwedeneck liegt im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel. 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.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan, der am 9.12.1998 festgestellt wurde, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. In dieser Neuaufstellung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dem § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis und Zweck der Planung

Anlass dieser Bebauungsplanung ist die Aufgabe der ehemaligen Hofstelle. Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle sollen entfernt und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Entsprechend § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln unter Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorgenannten Bereich besteht darin, durch Ortssatzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Da das Gebiet relativ groß ist, um es nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ausreichend zu beurteilen, hat die Gemeinde aus Gründen der Planungssicherheit beschlossen, einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufzustellen.

Zweck der Planung ist es, die zukünftige Bebauung, die Erschließung und die naturschutzrechtlich relevanten Aspekte durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dieser ist Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

5. Geplante Nutzung

Das gemeindliche Planungsziel besteht darin, entsprechend dem örtlichen Wohnbedarf und analog der nachbarschaftlichen vorhandenen Art der baulichen Nutzung, die vornehmlich aus Einzelhäusern besteht, eine allgemeine Wohnnutzung (WA) gem. § 4 BauNVO in Form von Einzelhäusern unter Berücksichtigung des § 1a BauGB planungsrechtlich zu sichern.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Wesentliche positive Auswirkungen dieser Planung liegen in einer dem Ort angemessenen neuen Nutzung der derzeit ungenutzten Hofstelle.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da zum einen der künftige PKW-Verkehr durch die geringe Anzahl der neuen Gebäude nicht stören wird, und zum anderen der Grünordnung, bezügl. der Sicherung von Grünelementen und von Biotopflächen sowie Knickneupflanzungen, eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

7. Entwurfsidee

Um den derzeitigen Eindruck des Gebietes zu erhalten, sollen vorhandene Grünelemente größtenteils bestehen bleiben. Am Gebietsrand soll das Gebiet durch neue Grünelemente eingegrünt werden.

Die Erschließung soll für die geringe Anzahl der Grundstücke durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit geringem Flächenverbrauch gesichert werden.

Die Bebauung soll mit Einzelhäusern erfolgen, da dies die überwiegende Bauungsform für diese Gemeinde ist, außerdem ist die zu erwartende Bebauungsdichte dadurch dem Ortsbild angepasst

8. Geplante Nutzung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO und §§ 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

Entsprechend der überwiegenden Nutzung der Umgebung und der dem gemeindlichen Planungsziel entsprechenden Nutzung, wird der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies ist möglich da sich aus der direkten Umgebungsnutzung keine Emissionen ergeben, die einem allgemeinen Wohngebiet widersprechen.

Laut Definition § 4(1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind (§ 4(2) BauNVO):

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 4(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Den baulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich folgend, soll zur Stärkung der Wohnnutzung eine umgebungstypische vorwiegend dem Wohnen dienende Bebauung realisiert werden.

Aus diesem Grunde werden alle v.g. nach § 4(3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1(6)1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da eine Ansiedlung v.g. Anlagen und Betriebe aufgrund des benötigten relativ großen Flächenbedarfes nicht dem Gebietscharakter entsprechen und zudem dem Planungsziel, der Wohnungsnachfrage mittels der Ausweisung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet nachzukommen, entgegenstehen würde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

Entsprechend der das Ortsbild prägenden, überwiegenden baulichen Struktur in Sprengel ist folgendes festgesetzt worden:

- es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmass (§ 19 BauNVO)
- zulässige Gebäudehöhe von max. 9,50 m üb. Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- max. 1 Vollgeschoss
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 15° und 42°

Im Zusammenhang mit der v.g. Bebauungsstruktur ist auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig, so dass in diesem Baugebiet lediglich fünf (5) neue Wohnungen entstehen können.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist geregelt durch die Festsetzung der maximalen überbaubaren Grundfläche (GRZ von 0,25) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen dargestellt ist. Das Maß orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft und sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grundstücksgröße. Im Bereich des Kleingewässers wird, zum Schutz dieses Biotops, ein Mindestabstand der Baugrenze von 7,00m (2,00m Saumstreifen + 5,00m Abstand zum Saumstreifen) zu diesem festgesetzt. Auch die Festsetzung eines (1) Vollgeschosses dient dem Zweck des Einfügens in die Nachbarschaftsbebauung und in die vorhandenen Grünstrukturen.

8.3 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 92 LBO)

Da im Ortsbereich eine Vielzahl von Dachformen vorhanden ist, wurde für die geplante Bebauung nur ein geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel zwischen 15° - 42° festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,50m, gemessen über dem Bezugspunkt über NN der jeweiligen überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt des Daches. Letztgenannte Festsetzung und die Festsetzung der Oberkante Erdgeschoßfußboden der einzelnen Gebäude mit max. 50 cm über der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Höhe üb. NN gewährleistet eine ortsverträgliche Höhenentwicklung der gesamten neuen Bebauung. Trotz der durchaus gewollten Eigenständigkeit erreicht man ein harmonisches Einfügen in das gesamte Landschafts- und Ortsbild.

Eine Reglementierung der Dachgauben ist notwendig um das Entstehen großflächig aufgerissener Dachflächen durch unmaßstäbliche Gauben und der damit verbundenen störenden ‚visuellen Unruhe‘, insbesondere auch im Gesamtanblick, zu verhindern. Durch Festsetzung nur gleicher Gaubenarten auf einem Gebäude sowie einer begrenzten Gaubenbreite und einem Mindestabstand vom Ortgang wird eine charakteristische dörfliche Dachlandschaft mit maßstabsgerechten Gauben erzeugt. Entsprechend den Gebäuden in der direkten Nachbarschaft sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende rote, braune, graue oder anthrazitfarbene Pfannen und als Hauptfassadenmaterialien nur Sichtmauerwerk und Holz (in naturfarben) zulässig. Um Nachbarschaftskonflikten durch Blendwirkung bei tiefstehender Sonne vorzubeugen, werden glänzende Pfannen ausgeschlossen und Solaranlagen in ihrer Größe eingeschränkt.

9. Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt etc. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen stellen gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; es sind daher - entsprechend der Gesetzessystematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- 1.) Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- 2.) Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- 3.) Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Die landschaftsplanerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 24 des Landschaftsarchitekten Henning Klapper hat einen Ausgleichsbedarf ermittelt. Dieser wird gem. des o.g. Pkt. 2 vollständig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erbracht. (siehe Anlage)

10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)

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 für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung einer UVP anzufertigen, da der Bebauungsplan weit unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² bleibt. Die zulässige Grundfläche beträgt für diesen Bebauungsplan ca. 1.000 m². Als Nutzung sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

11. Erschließung

Der Planbereich wird von der Bergstraße erschlossen. Eine private Erschließungsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsfahrzeuge) in einer Breite von 4,75m erschließt die einzelnen Grundstücke. Entlang der v.g. Straße werden drei Besucherstellplätze angeordnet (STB).

Die notwendigen Stellplätze (ST) für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, und zwar in einer Größe von 30 m² pro Wohnung. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern das weitere Fahrzeuge, die nicht zum Besucherverkehr gehören, im öffentlichen Verkehrsraum stehen und dort zu einer Überlastung des v.g. Bereiches führen. Des weiteren ist ein maximaler Abstand der Stellplatz bzw. Garagen- und Carportflächen von der Erschließungsfläche von 5,00m festgesetzt worden, diese Festsetzung soll dazu dienen eine möglichst geringe Versiegelung des Gebietes zu erreichen und die vorhanden Grünstrukturen, die vor allem in den hinteren Grundstücksbereichen vorhanden sind, zu erhalten.

Für die Müllentsorgung ist an der Einmündung zur Bergstraße ein zentraler Müllsammelplatz festgesetzt worden, auf dem die Bewohner ihre Müllbehälter an den Abholtagen abstellen müssen. Hierdurch wird vermieden, dass ein großer Wendepunkt, der einen hohen Flächenverbrauch und damit auch eine große Flächenversiegelung zur Folge hat, benötigt wird. Des weiteren ist es bei diesem relativ kleinen Baugebiet (größte Entfernung zum Müllsammelplatz beträgt ca. 50m) durchaus zumutbar die Müllbehälter an den Müllsammelplatz zu stellen.

12. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, bis auf die zentrale Gasversorgung, sind in der Bergstraße vorhanden. Das Plangebiet wird soweit möglich 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. Diese werden in der Erschließungsplanung nachgewiesen.
- 12.3 Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Eine zentrale Gasversorgung für das Baugebiet ist geplant.
- 12.4 Fernmeldeversorgung
Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.
- 12.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet.
Das Regenwasser wird, soweit es anschlusstechnisch möglich ist, in den Regenwasserkanal geleitet. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abwassersatzung der Gemeinde Schwedeneck ist möglich, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann oder es als Brauchwasser benutzt wird. Ein möglicher Anschluss des Regenwassers an das vorhandene Kleingewässer wird nur erfolgen, wenn ein Anschluss an das vorhandene Regenabwassernetz in der Bergstraße nicht möglich ist. Dieses wird in der Erschließungsplanung geprüft, außerdem werden bei Einleitung des Regenwassers in das Kleingewässer hydraulische Berechnungen durchgeführt.
- 12.6 Müllentsorgung
Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Rendsb.-Eck. sichergestellt. Für die fünf Grundstücke wird an der Gebietszufahrt ein zentraler Müllsammelplatz eingerichtet, der nur an den Abfuhrtagen zur Bereitstellung der Abfallbehälter genutzt werden darf.

13. Belange der Seeschifffahrt

Küstennahe Anlagen (z.B. Gebäude) sind so zu gestalten, daß Verwechslungen mit Schifffahrtzeichen ausgeschlossen sind. Behinderungen von Schiffsführern durch Blendwirkungen und Spiegelungen sind auszuschließen. Außerdem sollen von der Wasserstraße aus weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen o.ä. sind daher vorab von der örtlichen Genehmigungsbehörde dem Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anlage: Landschaftsplanerische Begleitplanung des Landschaftsarchitekten H. Klapper

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.02.2003.....

Gemeinde Schwedeneck, den 20.5.03 |

Gemeinde Schwedeneck



Der Bürgermeister