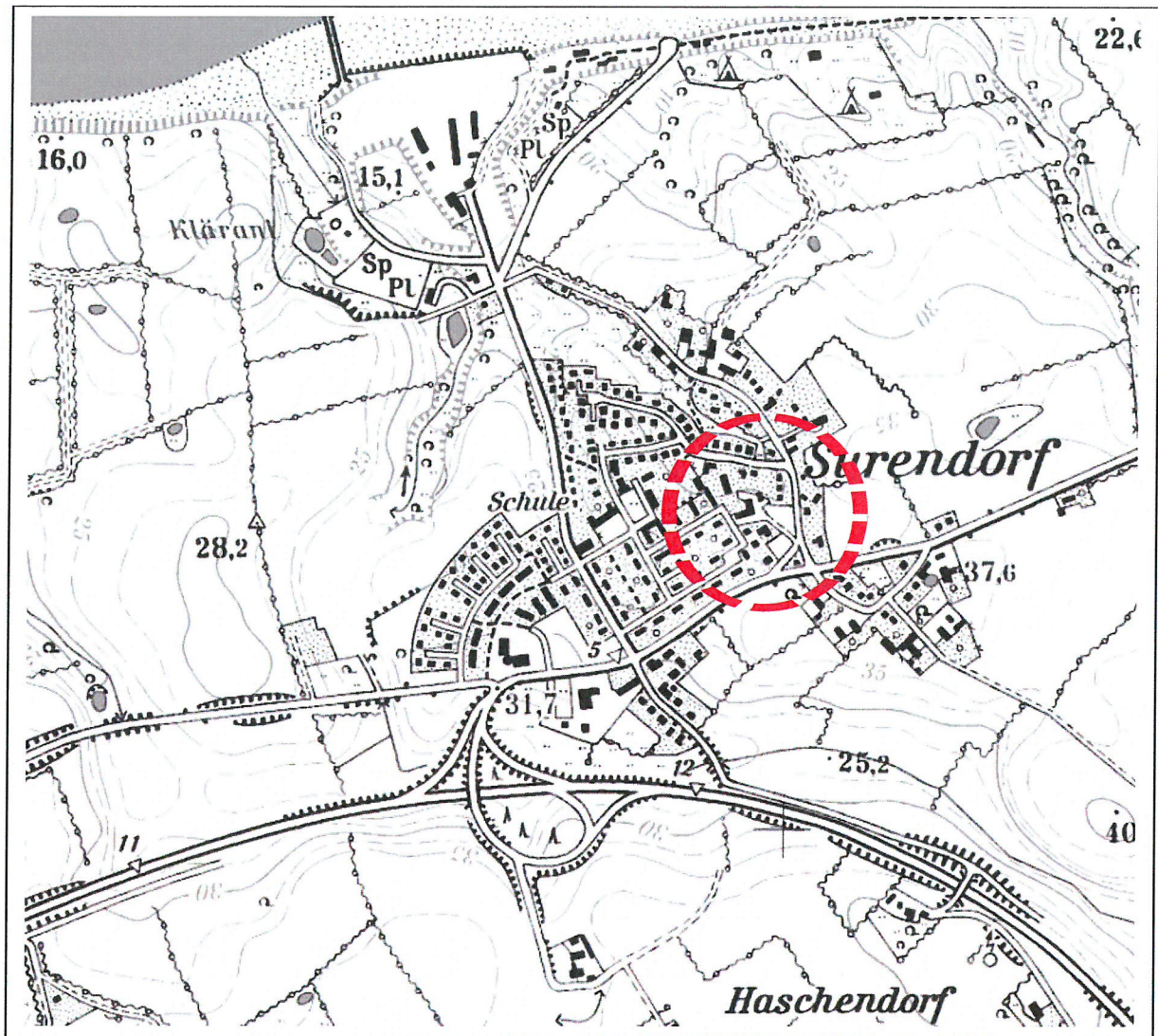




BEGRÜNDUNG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Schwedeneck, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich 'Alte Dorfstraße 7' in Surendorf, Flurstücke 168/30 und 168/20 (teilweise),
Flur 1, Gemarkung Surendorf

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 15.03.2018, 06.06.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN	7
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.1	Höhe der baulichen Anlagen	7
6.3.2	Zulässige Grundfläche (GR).....	8
6.3.3	Zahl der Vollgeschosse	9
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4.1	Bauweise	9
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.5	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	9
6.5.1	Fassaden	9
6.5.2	Dacheindeckungen	10
6.5.3	Dachneigung.....	10
6.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
6.6	Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen	11
6.7	Grünordnung	12
7.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	12
7.1	Landschaftspflege	12
7.2	Artenschutz	12

8.	ERSCHLIEßUNG	14
9.	VER- UND ENTSORGUNG	15
10.	DENKMALSCHUTZ	16
11.	ALTLASTEN	16
12.	KAMPFMITTEL	16
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
14.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	17
15.	HINWEISE	17
15.1	Hinweis zum Denkmalschutz	17
15.2	Hinweise zum Artenschutz	17
16.	ANLAGEN	17

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung bezieht sich auf das Grundstück, auf dem die Gastwirtschaft 'Binges Gasthof' besteht. Der Eigentümer hat den Betrieb der Gaststätte aus Altersgründen eingestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Grundstück in eine Wohnnutzung überführt werden. Das Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft sowie die dazugehörigen Nebengebäude sollen abgerissen und stattdessen drei Wohngebäude errichtet werden. Die geplante Wohnbebauung soll sich von Art und Maß der baulichen Nutzung in die rein wohnbaulich genutzte Umgebung einfügen. Mit den geplanten Reihen- und Doppelhäusern soll bezahlbarer Wohnraum mit geringem Gartenanteil sowohl für die ältere Bevölkerung als auch für junge Familien geschaffen werden. Insgesamt sollen in den drei Gebäuden zehn Wohnungen entstehen.

Mit der Planung wird folgendes städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hiermit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß diesen Vorschriften kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einwohnerversammlung am 28.11.2017 durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde hingegen verzichtet.

Die Gemeinde fasste am 15.03.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 14.05.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 14.05.2018 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2018 die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden geprüft und abgewogen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Schwedeneck liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Eckernförder Bucht an und liegt ca. 15 km nördlich der Landeshauptstadt Kiel sowie ca. 15 km östlich der Stadt Eckernförde. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Birkenmoor, Dänisch-Nienhof, Elisendorf, Grönwohld, Haschendorf, Hohenhain, Jellenbek, Krusendorf, Kuhholzberg (teilweise), Sprenge, Stohl und Surendorf. Die Gemeinde Schwedeneck hat ca. 2.840 Einwohner.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im Ortsteil Surendorf. Er liegt westlich der 'Alten Dorfstraße' und östlich der Straßen 'Holzenweg' und 'Ostpreußenweg'.

Das Plangebiet umfasst zum einen das Grundstück der Gastwirtschaft 'Binges Gasthof' ('Alte Dorfstraße 7') und zum anderen einen Teilbereich der östlich angrenzenden Wiese.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.800 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schwedeneck die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.
- Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an ein 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den Ordnungsräumen die 'Siedlungsachsen' und die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken dürfen (vgl. S. 45). Die Gemeinde Schwedeneck liegt weder auf einer 'Siedlungsachse' noch ist sie ein 'Zentraler Ort', was bedeutet, dass die Gemeinde kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für Gemeinden, die in einem Ordnungsraum liegen, aber keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bewertung

Da die Gemeinde Schwedeneck innerhalb des Ordnungsraumes in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel liegt, aber weder auf einer Siedlungsachse liegt noch ein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2025 um max. 15 % erhöhen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt in einem 'regionalen Grünzug'.

Bewertung

Die Vorgaben für die Siedlungsentwicklung leiten sich aus dem Landesentwicklungsplan ab. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Jahr 2006 von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 30 entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben dürfen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)

Es wird ein 'Reines Wohngebiet' nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum für junge Familien und Wohneinheiten mit geringem Gartenanteil für ältere Personen.

In dem 'Reinen Wohngebiet' sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.

Begründung:

Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung in den Straßen 'Faulstraße', 'Ostpreußenweg', 'Holzenweg' und 'Alte Dorfstraße' vor Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr eine gewerbliche Nutzung (Handwerk und sonstiges Gewerbe) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Handwerk und Gewerbe wird zudem das damit verbundene Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kundenverkehr) vermieden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Gebäudehöhe (GH) von max. 8,50 m festgesetzt. Für die drei Baufelder wird jeweils ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, von dem die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berechnen ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 8,50 m ermöglicht zweigeschossige Gebäude mit einer geringen Dachneigung. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,50 m wird eine mögliche Verschattung auf die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung auf ein zumutbares Maß reduziert.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,30 m über- und unterschreiten.

Begründung:

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Topographie zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,30 m unter oder über dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

6.3.2 Zulässige Grundfläche (GR)

Es wird für jedes Baufeld eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauGB).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden darf. Die Obergrenze für 'Reine Wohngebiete' wird unter anderen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die maßgebliche Grundstücksfläche wird wie folgt ermittelt:

- Größe des Geltungsbereiches:	3.777 m ²
- Davon nicht anrechenbar die Erschließungsfläche	878 m ²
Grünflächen (Gliederungsgrün)	34 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	8 m ²
- Die anrechenbare Fläche ist	2.857 m ² groß.

In dem 'Reinen Wohngebiet' wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR) für die jeweiligen Baufelder festgesetzt. Insgesamt können 780 m² mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Bezogen auf die gesamte maßgebliche Grundstücksfläche von 2.857 m² wird bei der Addition aller zulässigen Grundflächen der gemäß BauNVO genannte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ) für 'Reine Wohngebiete' von 0,4 nicht erreicht. Bei der maßgeblichen Grundstücksfläche von 2.857 m² könnten bei einer GRZ von 0,4 maximal 1.143 m² überbaut werden. Die ausgewiesene Grundfläche von insgesamt 780 m² liegt somit unterhalb der berechneten überbaubaren Grundstücksfläche und entspricht einer GRZ von ca. 0,27.

6.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

In dem 'Reinen Wohngebiet' sollen Wohnungen errichtet werden. Um eine bessere Ausnutzung (Anzahl der Wohnungen) zu erreichen, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

In dem 'Reinen Wohngebiet' ist in der Baufläche 1 eine Bauweise mit Doppelhäusern [**D**] und in der Baufläche 2 eine Bauweise mit Hausgruppen [**H**] festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend dem Planungskonzept soll in dem Wohngebiet eine wohnbauliche Verdichtung stattfinden, welche sich der Bebauungsstruktur der nachbarschaftlichen Wohngebiete anpasst. Nördlich sowie westlich des Plangebietes befinden sich Reihenhäuser und südöstlich befinden sich Doppelhäuser und Reihenhäuser. Im weiteren Umfeld sind auch Einzelhäuser zu finden.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem 'Reinen Wohngebiet' werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baugrenzen werden die Standorte der Gebäude festgelegt.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.5.1 Fassaden

In dem 'Reinen Wohngebiet' sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt.

6.5.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Gründächer sind ebenfalls aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig. Gründächer tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten den Vorteil, dass anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Die Dacheindeckungen der Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen entfalten nur eine geringe Außenwirkung. Eine optische Störung, die über das Grundstück hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

6.5.3 Dachneigung

In dem 'Reinen Wohngebiet' sind Dachneigungen von 10° bis 35° zulässig. Für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

Begründung:

Bei geneigten Dachformen, die im Plangebiet vorgeschrieben sind, sollen sowohl flach geneigte Dächer als auch stärker geneigte Dächer zulässig sein. Eine Dachneigung von 35° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 8,50 m ist eine Dachneigung von 35° umsetzbar.

6.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind für die Hauptgebäude unzulässig.

Begründung:

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Begründung:

Bis 2020 sollen eine Million Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein. Zur Förderung der Elektromobilität sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen auf Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur in der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Des Weiteren wird Festgesetzt, wie groß bzw. welche Flächenanteile die Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einnehmen dürfen. Insgesamt sind in dem 'Reinen Wohngebiet' Grundflächen für die Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu 700 m² zulässig. Dieser Wert setzt sich aus mehreren Flächen zusammen:

- Stellplatzflächen	267	m ²
- Besucherstellplatzfläche	98	m ²
- Garagen und Zufahrten	227	m ²
- Müllsammelplatz	19	m ²
Plus weitere derzeit nicht absehbarer Nebenflächen	89	m ²

somit	700 m ²	für die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen
zuzüglich	780 m ²	zulässige Grundfläche (GR) der drei Baufenster
ergeben	1.480 m ²	überbaute Fläche gesamt

Dabei wird die überbaute Fläche gesamt ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt.
1.480 m² / 2.857 m², der ermittelte Wert liegt abgerundet bei 0,5.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen u.a. der Nebenanlagen und Stellplätze und ihren Zufahrten mitzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Höchstwert beträgt den Wert von 0,6 (0,4 + 0,2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Der genannte Höchstwert wird hierbei nicht erreicht.

6.7 Grünordnung

Baumpflanzungen

An den festgesetzten Standorten sind drei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Die Baumstandorte dürfen um max. 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist aus den folgenden Baumarten eine Auswahl zu treffen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*). Bei Abgängen ist jeweils ein Ersatzbaum zu pflanzen.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

7.1 Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgrundstück der Gastwirtschaft 'Binges Gasthof'. Das Grundstück ist gekennzeichnet durch das Gebäude der Gastwirtschaft, die asphaltierten Stellplatzflächen, die lange Zufahrt, die ebenfalls asphaltiert ist, und einen Garten im Nordwesten des Grundstücks. Weiterhin stehen auf dem Grundstück eine Scheune, ein Schuppen und ein Carport.

Der Garten ist geprägt durch Pflanzbeete, Rasenflächen und Ziersträucher. Ferner stocken im Garten vier Obstbäume und fünf Nadelbäume. Außerdem gibt es einen Gartenteich.

Im Osten grenzt eine Wiese an das Grundstück an. Ein schmaler Streifen der Wiese soll für die Verbreiterung der Zufahrt und für die Schaffung von fünf Stellplätzen genutzt werden.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

In dem Garten und an dem Gebäude bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner weisen das Gebäude und die Scheune eine Eignung als Quartier für Fledermäuse auf.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Am 09.02.2018 wurden die Gebäude hinsichtlich ihrer Eignung als Quartier für Fledermäuse überprüft. Außerdem wurde untersucht, welche Vogelarten an den Gebäuden sowie im Garten vorkommen können.

A) Säugetiere

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß 3 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

a) Gebäude der Gaststätte

Im Dachboden gibt es Spalten, die von Fledermäusen als Sommerquartiere oder Wochenstuben genutzt werden können. Die Fledermäuse können von außen in diese Spalten gelangen. Die vorhandenen Spinnweben deuten darauf hin, dass innerhalb des Dachbodens keine Fledermäuse vorkommen. Das bedeutet, dass ausgeschlossen werden kann, dass im Dachboden Fledermäuse überwintern.

b) Scheune

In der Scheune wurde ein Fraßplatz des 'Braunen Langohrs' nachgewiesen. Ferner können folgende Arten potentiell vorkommen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Breitflügelfledermaus.

Die Scheune kann von den Fledermäusen sowohl als Sommerquartier (Tagesverstecke, Wochenstuben) als auch als Winterquartier genutzt werden.

c) Schuppen und Carport

Der Schuppen und das Carport sind ohne Strukturen, die von Fledermäusen genutzt werden können.

d) Bäume im Garten

Die Bäume weisen keine Strukturen auf, die von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden können.

Da Plangebiet Fledermäuse vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der geplante Abriss des Gebäudes der Gaststätte und der Scheune führen zu dem Verlust von Fledermausquartieren.

Damit die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht eintreten, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Im Juni/Juli ist zu überprüfen, ob im Gebäude der Gastwirtschaft und in der Scheune Wochenstuben vorkommen.
- Wenn eine Wochenstube festgestellt wird, ist diese im Verhältnis 1 : 5 auszugleichen. Hierzu sind geeignete Fledermauskästen in entsprechender Anzahl im Ortsteil Surendorf aufzuhängen.
- Das Gebäude der Gastwirtschaft darf in der Zeit vom 16.08.2018 bis zum 15.03.2019 abgerissen werden. Wenn ein Abriss vor dem 01.10.2018 erfolgen soll, muss durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert werden, dass im Frühjahr/2018 an den Fassaden Mehlschwalben die bestehenden Nester besetzen oder neue Nester bauen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) sind vor dem Brutbeginn der Mehlschwalben, d.h. vor dem Mai/2018, 22 Nester an einem oder mehreren geeigneten Standorten im Ortsteil Surendorf anzubringen.
- Die Scheune darf in der Zeit vom 16.08.2018 bis zum 30.09.2018 abgerissen werden. Vor dem Abriss ist zu überprüfen, ob in der Scheune oder am Dach Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze oder Haussperling) brüten. Der Abriss darf erst erfolgen, wenn die Jungvögel die Nester verlassen haben und sich nicht mehr im Gebäude oder auf dem Dach aufhalten.

B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

An den Fassaden des Gebäudes der Gastwirtschaft wurden elf Nester von Mehlschwalben festgestellt, die in der letzten Brutzeit (Mai bis September/2017) besetzt waren. In der Scheune wurden auf einem Kehlbalken zwei Nester festgestellt, die dem Hausrotschwanz zugeordnet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Garten und im Umfeld der Gebäude folgende Vogelarten vorkommen können: Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig vorkommen können. Am Schuppen können zudem der Haussperling und die Bachstelze vorkommen.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Abriss der Gebäude und die Beseitigung der Gehölze werden zu einem Verlust von Bruthabitaten führen.

Die Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

Die Beseitigung der Gebäude richtet sich nach den Auflagen, die zum Schutz der Fledermäuse erforderlich sind (siehe oben).

Der Verlust der elf Nester der Mehlschwalbe muss ausgeglichen werden. Hierbei ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 für die wegfallenden Nester erforderlich. Somit sind 22 Nester an einem oder mehreren geeigneten Standorten im Ortsteil Surendorf anzubringen. Die Anbringung der Nester muss erfolgen, bevor das Gebäude der Gastwirtschaft abgerissen wird. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme). Bei der Anbringung der Nester ist zu beachten, dass diese vor der Brutzeit, d.h. vor dem Mai, erfolgt.

Die anderen betroffenen Vogelarten sind allgemein häufig und weit verbreitet. Sie finden in Gärten sowie im Umfeld von Siedlungen zahlreiche Brutplätze, so dass der Verlust einiger Brutplätze keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Vogelarten haben wird.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt zum einen an der 'Alten Dorfstraße' und zum anderen an den Straßen 'Holzenweg' und 'Ostpreußenweg'. Die Hapterschließung des Plangebietes soll über die 'Alte Dorfstraße' erfolgen. Über einen Klappfallpfosten soll sichergestellt werden, dass die Fahrzeuge, die das Grundstück von der 'Alten Dorfstraße' aus befahren haben, dieses nicht über die Straßen 'Ostpreußenweg' und 'Holzenweg' verlassen können. Die Ausfahrt in die beiden vorgenannten Straßen ist nur für die Müllfahrzeuge und die Rettungsfahrzeuge zulässig.

Von der oben genannten Regelung ausgenommen sind die Stellplätze, die im westlichen Randbereich des Plangebietes errichtet werden sollen. Diese sind dem geplanten

Reihenhaus zugeordnet und können nur über die Straßen 'Ostpreußenweg' und 'Holzenweg' angefahren werden.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über eine Trenn-Kanalisation. Das Schmutzwasser wird in das Klärwerk Bülk der Landeshauptstadt Kiel geleitet. Der Standort des Klärwerks befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Strande.

Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig.

Die zukünftig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagsmenge ermittelt sich wie folgt:

Auf der Grundlage eines zur Verfügung gestellten digitalen Lageplans wurde die Größe der zukünftigen abflusswirksamen Niederschlagsflächen A wie folgt ermittelt:

Dachfläche:	A = 0,070 ha, Abflussbeiwert 10,00
Pflasterfläche:	A = 0,149 ha, Abflussbeiwert 0,75
Grünfläche:	A = 0,158 ha, Abflussbeiwert 0,05

$$Q_{\text{Neubau}} = (241,5 \text{ l/(s x ha)} \times 1,0 \times 0,070 \text{ ha} + 182,8 \text{ l/(s x ha)} \times 0,75 \times 0,149 \text{ ha} + 182,8 \text{ l/(s x ha)} \times 0,05 \times 0,158 \text{ ha}) = 38,78 \text{ l/s}$$

Diese zukünftig anfallende Regenwassermenge übersteigt nicht die derzeitige Abflussmenge:

$$Q_{\text{Neubau}} = 38,78 \text{ l/s} < Q_{\text{Bestand}} = 41,60 \text{ l/s}$$

Durch die Art der vorgesehenen Bebauung erfolgt unter den o.a. Annahmen keine Erhöhung der Abflussmenge in das öffentliche Regenwassersystem. Durch den Vergleich der abflusswirksamen Oberflächen ist vielmehr eine geringe Entlastung festzustellen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Schwedeneck ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas

Der Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die 'Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH' (AWR) durchgeführt.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

11. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schwedeneck nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

13. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird auf einem Grundstück, auf dem bisher ein gastronomischer Betrieb ansässig war, eine Wohnbebauung ermöglicht. Es handelt sich um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche, die nun nachverdichtet werden soll. Gemäß Planungskonzept sollen zwei Reihenhäuser und ein Doppelhaus errichtet werden, in denen insgesamt zehn Wohneinheiten entstehen können.

In Hinblick auf die Lärmimmission wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung eintreten. Der Betrieb einer Gastwirtschaft verursacht insbesondere durch Quell- und Zielverkehr erhebliche Lärmimmissionen in den Abendstunden. Diese Situation wird durch die Aufgabe der Gastwirtschaft und der Schaffung von Wohnraum erheblich verbessert.

Aufgrund einer privaten Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Überprüfung zur Verschattung durch das geplante Vorhaben erstellt. Hierfür wurde die Bestandssituation mit dem geplanten Vorhaben an dem Stichtag 17. Januar verglichen. Der direkte Vergleich der derzeitigen Situation mit den Bestandsgebäuden und der geplanten Nachverdichtung zeigt, dass sich die Verschattung an den Nachbargrundstücken nur geringfügig verschlechtert.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

15. Hinweise

15.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

15.2 Hinweise zum Artenschutz

Durch die Planung sind sowohl Fledermausarten als auch Vogelarten betroffen. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Auflagen zu beachten und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die erforderlichen Auflagen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 7.2 der Begründung sowie in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Bioplan vom 13.02.2018 genau beschrieben.

16. Anlagen

- Hydraulische Voruntersuchung RW-Entwässerung B-Plan Nr. 30 Schwedeneck, erstellt vom Ingenieur-Beratung Hauck, Kiel vom 08.02.2018
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des Abrissvorhaben von drei Gebäuden, erstellt durch Bioplan, Biologin Dorothea Barre, Schneiderkoppel 21, 24109 Melsdorf, vom 13.02.2018
- Anlage 1 - Vorhaben- und Lageplan, erstellt durch das Büro 'B2K' aus Kiel vom 15.02.2018

Die Begründung wurde am 14.06.2018 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schwedeneck, den 12.9. JUN. 2018

Unterschrift/Siegel



Sönke-Peter Paulsen
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 06.06.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de